EDITAL DE LEILÃO - Nº 5/2016

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, torna público, para conhecimento dos interessados, que os imóveis de sua propriedade e das empresas de mesmo grupo econômico serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, através de Leilão: (i) presencial, (ii) on line, (iii) presencial e on line, do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", observado o valor mínimo de venda previsto neste Edital.

Para fins do presente, o proponente vencedor será designado "COMPRADOR" e o Banco Santander (Brasil) S/A e empresas de mesmo grupo econômico, serão designados, em conjunto, "VENDEDOR".

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

O Leilão será realizado no dia 27/07/2016 às 14:30h, na modalidade "presencial" e "on line".

Os lances poderão ser apresentados presencialmente na Alameda Franca nº 580 - Jardim Paulista - São Paulo/SP no dia de encerramento do leilão e "on line" através do site do Leiloeiro Oficial: www.megaleiloes.com.br.

O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira registrado na JUCESP sob nº 844, estabelecido na Alameda Franca nº 580, Bairro Jardim Paulista - São Paulo/SP – telefone: (11) 3149-4600 e Fax: (11) 3149-4600.

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

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

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

1. OBJETO

1.1 Alienação dos imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital, também disponíveis no site do Leiloeiro Oficial www.megaleiloes.com.br.

2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE

2.1 Conforme a modalidade do Leilão ("presencial" e "on line"), os interessados poderão enviar lances presencialmente durante a realização do encerramento do leilão no endereço indicado. **Os lances on line deverão ser efetuados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro através de seu site www.megaleiloes.com.br, cujo cadastro e habilitação no sistema poderá ser efetivado até as 16:00 horas do dia 26/07/2016.**

2.1.1 Também serão aceitos, em quaisquer das modalidades de Leilão, lances via e-mail, através do site www.megaleiloes.com.br, fax ou carta endereçada ao escritório do Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira estabelecido na Alameda Franca nº 580

Jardim Paulista São Paulo/SP – telefone: (11) 3149 4600 e Fax: (11) 3149-4600, desde que recepcionados até 24h (vinte e quatro) horas antes da realização do leilão.

2.1.2 Na hipótese de leilão on line, os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro e aceitar, no próprio site, as regras de participação do Leilão para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste Edital. Os lances via internet com participação on-line estarão sujeitos às regras deste Edital, especialmente aquelas contidas nas Condições Gerais de Venda, Preço e Forma de Pagamento. É pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão.

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

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

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

2.3 A formalização da compra e venda do imóvel, através de um dos instrumentos indicados no presente Edital, somente ocorrerá se o COMPRADOR apresentar os seguintes documentos para análise do VENDEDOR:

(a) SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autêntica do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge, (ii) cópia autêntica da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, (iii) cópia simples do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras); (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; (v) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo V); (vi) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (vii) se o comprador for estrangeiro, além dos documentos relacionados acima, comprovante de permanência legal e definitiva no país, observado o disposto no item (d) abaixo; (viii) se o comprador efetuar o pagamento a prazo, além dos documentos relacionados acima, cópia simples dos 02 (dois) últimos hollerithz, se assalariado ou cópia simples dos 02 (dois) últimos extratos bancários se não assalariado; (ix) se o COMPRADOR efetuar o pagamento à vista de imóvel inferior a R$ 500.000,00, estará dispensado da apresentação da declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo.

(b) SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ, (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa, (iv) cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), (v) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; (vi) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo VI); (vii) balanço patrimonial; (viii) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo (ix) se o comprador efetuar o pagamento a prazo, além dos documentos relacionados acima, declaração de faturamento da Pessoa jurídica dos últimos12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica e dos sócios dos últimos 03 (três) meses; (x) se o COMPRADOR efetuar o pagamento à vista de imóvel inferior a R$ 500.000,00, estará dispensado da apresentação da declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício, bem como balanço patrimonial.

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

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

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

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

2.3.1 A não apresentação da documentação em referência, no ato da arrematação (no caso de lances presenciais) ou no prazo estabelecido pelo VENDEDOR, poderá acarretar, a critério exclusivo do VENDEDOR e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação.

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

2.5 Para aquisições que atinjam ou superem o valor mínimo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), seja pela compra de um imóvel nesse valor, seja pela compra de mais de um imóvel cuja somatória dos preços de aquisição atinja ou supere esse valor, as vendas estarão condicionadas à aprovação interna do VENDEDOR, que será feita posteriormente, mediante a entrega dos documentos indicados no item 2.3 acima, dentre outros documentos que, a

exclusivo critério do VENDEDOR sejam necessários para comprovar a origem dos recursos do COMPRADOR em observância ao item 2.4 acima.

2.6 A venda estará sempre sujeita à análise e aprovação do VENDEDOR, inclusive análise de crédito do COMPRADOR, ficando a exclusivo critério do VENDEDOR e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O VENDEDOR, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por COMPRADOR que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o VENDEDOR.

2.7 Se o VENDEDOR optar pela não concretização da venda e compra, o que será feito sempre a seu exclusivo critério, o COMPRADOR será cientificado do fato, sendo que a Ata e o Recibo de Leilão ficarão automaticamente cancelados, independentemente de qualquer formalidade. Será efetuará a devolução dos eventuais valores e do(s) cheque(s) entregue(s) pelo COMPRADOR ao VENDEDOR o qual ficará, doravante, liberado para alienar o imóvel a terceiros.

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

3.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

3.2 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, no ato da arrematação ou no prazo estabelecido pelo VENDEDOR conforme expressamente previsto neste Edital, o COMPRADOR deverá efetuar o pagamento: (i) do preço total ou do sinal, conforme o pagamento for à vista ou a prazo, através de cheques sempre nominais, de titularidade do COMPRADOR ou de Procurador, emitidos em favor do VENDEDOR e; (ii) da comissão do Leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor total do lance (sem descontos), através de cheques sempre nominais, de titularidade do COMPRADOR ou de Procurador, emitidos em favor do LEILOEIRO.

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

3.3 Não será permitida a utilização do FGTS para nenhuma das condições de pagamento e nem mesmo carta de crédito.

3.4 Será permitido pagamento através de financiamento imobiliário com o próprio VENDEDOR, desde que mediante aprovação prévia da documentação do COMPRADOR e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação.

Nesta hipótese, previamente à data do Leilão, o COMPRADOR deverá comparecer a uma agência do Banco Santander para simulação do financiamento de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do preço do imóvel. Caso o COMPRADOR tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá preencher os formulários anexos a este edital (Anexos VII e VIII), bem como apresentar os documentos relacionados no Anexo IX e apresentá-los ao leiloeiro na data do Leilão, sem prejuízo da apresentação dos documentos indicados na cláusula 2.3 deste Edital.

PAGAMENTO À VISTA

3.5 Para pagamentos à vista, por qualquer valor, será concedido ao COMPRADOR um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance oferecido, exceto se previsto de forma diversa na descrição específica do lote.

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

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

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

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

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

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

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

PAGAMENTO A PRAZO

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

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

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

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

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

3.7.3. Nas vendas parceladas não será concedido desconto.

3.8 Caso o pagamento do preço ocorra através de crédito imobiliário, nos termos da cláusula 3.4 acima, as condições de pagamento do preço observarão as regras específicas do financiamento contratado, vigentes na data da contratação e não o disposto nas cláusulas 3.5 a 3.9 acima.

Condições de Pagamento em Função dos Valores do Lance Total Ofertado

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

A. Imóveis com valor até R$ 4.000,00, inclusive:

Somente à vista, no ato da arrematação;

B. Imóveis com valor acima de R$ 4.000,00 (exclusive) até R$ 10.000,00:

- Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.

- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do item 3.7 (a);

C. Imóveis com valor acima de R$ 10.000,00 (exclusive) e até R$ 50.000,00:

- Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.

- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do item 3.7(a) ou, em até 24 parcelas, nos termos do subitem 3.7(b);

D. Imóveis com valor acima de R$ 50.000,00 (exclusive) e até R$ 100.000,00:

- Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.

- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 36 parcelas, nos termos do subitem 3.7(b);

E. Imóveis com valor acima de R$ 100.000,00 (exclusive) e até R$ 200.000,00:

- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.

- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 48 parcelas, nos termos do subitem 3.7(b);

F. Imóveis com valor acima de R$ 200.000,00 (exclusive):

- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.

- Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 3.7(a), ou em até 60 (sessenta) parcelas, nos termos do subitem 3.7 (b)

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1 Nas hipóteses de: (i) venda a prazo; (ii) vendas condicionadas à análise do VENDEDOR conforme itens 2.5, 2.6 e 3.4 supra; e (iii) vendas condicionadas ao não exercício do direito de preferência de terceiros, o COMPRADOR deverá aguardar a manifestação positiva e por escrito do VENDEDOR sobre a possibilidade de concretização da venda, data em que iniciará a contagem do prazo de 15 (quinze) dias referenciado na cláusula 4.2 abaixo.

4.2 Imóveis com dívidas originadas antes da data da realização do Leilão, cujo pagamento seja de responsabilidade do COMPRADOR por previsão expressa neste Edital, deverão ser quitadas pelo COMPRADOR junto a seus respectivos credores, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da manifestação positiva e por escrito do VENDEDOR.

4.3 Caso o COMPRADOR não confirme a venda do imóvel, por qualquer hipótese fixada neste edital, fica desde logo estabelecido que a Ata e o Recibo de Leilão estarão automaticamente cancelados, sem validade e eficácia, como se nunca houvessem existido, independentemente de qualquer formalização entre as Partes. Nesta hipótese, fica o VENDEDOR liberado para negociar o imóvel com terceiros. Ao aceitar os termos deste Edital o COMPRADOR declara ciência e concordância com os exatos termos aqui ajustados.

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

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

4.5.1 Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" (se desocupado) e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação imobiliária junto ao Leiloeiro Oficial, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

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

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

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

4.7 Na aquisição de direitos decorrentes de carta de arrematação, o COMPRADOR adquirirá tão somente direitos pessoais e não a propriedade imóvel, devendo o mesmo certificar-se dos

riscos envolvendo tal aquisição. Para que dita propriedade se consolide em nome do COMPRADOR, necessário se faz o registro de mencionada carta em nome do VENDEDOR e, após, a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do COMPRADOR. Todas as providências e custos envolvidos, exemplificativamente, expedição de segunda via e/ou re-ratificação da carta de arrematação/adjudicação, atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, recolhimento do ITBI, se necessário nestes atos, serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.

DA VENDA DE FRAÇÃO IDEAL

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

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

DOS DEVERES DO COMPRADOR

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

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

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

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

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

(v) em caso de Imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do Leilão, de modo a possibilitar

a lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel. Caso a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel, o COMPRADOR responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel. O VENDEDOR auxiliará o COMPRADOR, na hipótese, comprovada, deste não lograr êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

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

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

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

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

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

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

Caso o VENDEDOR por ventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o COMPRADOR deverá substituir o VENDEDOR no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o VENDEDOR de eventuais prejuízos sofridos. O COMPRADOR não poderá reclamar do VENDEDOR, em nenhuma hipótese, abatimentos no

preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra, de referidas questões ou obrigações;

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

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

EVICÇÃO DE DIREITOS

4.10 O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. dos imóveis neste Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, aplicando-se inclusive, o quanto disposto no item 4.11.1 e 4.12 infra.

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

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

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

POSSE

4.13 A posse do imóvel vendido na condição de desocupado, será transmitida ao COMPRADOR automaticamente depois de liquidado o pagamento do preço total (se pago à vista) ou do sinal (se pago em parcelas).

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

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA

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

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

IMÓVEIS RURAIS

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

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

b) Ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas do COMPRADOR providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento do(s) imóvel(is) adquirido(s), conforme legislação vigente, obtendo para tanto, toda a documentação que se fizer necessária, também

às suas exclusivas expensas, exemplificativamente, Geo-Referenciamento, Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, Memorial Descritivo de Área, Certidão de Regularidade Física de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal, Certidão do INCRA, Declarações de Reconhecimento de Limite e averbação de reserva legal e área de preservação permanente.

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

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

4.17.1.1 O COMPRADOR declara inequívoca ciência que, somente após a obtenção de todas as autorizações e documentos relacionados na legislação que regulamenta a venda de imóvel a Adquirente Estrangeiro, será celebrado o instrumento de aquisição e o COMPRADOR será imitido na posse do imóvel rural adquirido, data a partir da qual passará a responder pelos débitos incidentes sobre o imóvel.

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

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

5.2. A Escritura Definitiva de Venda e Compra (esta condicionada à integral quitação do preço do imóvel) ou a Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia serão lavrados em, dia, hora e Tabelionato de Notas, indicados pelo VENDEDOR, com 30 (trinta) dias de antecedência.

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

5.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo VENDEDOR, o COMPRADOR deverá comprovar o registro da transmissão da propriedade na matrícula do imóvel arquivada no Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 60 (sessenta) dias contados: (i) da averbação da denominação social do VENDEDOR na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 5.4 abaixo) ou (ii) da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do VENDEDOR).

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

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

5.4. O VENDEDOR torna público que alguns dos imóveis oferecidos são de propriedade de Bancos já extintos, os quais foram incorporados pelo Banco Santander S/A, atualmente denominado, Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ 90.400.888/0001-42), exemplificativamente, mas não exclusivamente, Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A ("BCIS"), Banco Sudameris Brasil S/A ou Banco ABN Amro Real S/A. Nesses casos, pode-se fazer necessária apenas a atualização da denominação social do VENDEDOR na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42).

5.4.1 Os imóveis que se encontram nas situações descritas na cláusula 5.4, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo VENDEDOR: (i) após o registro das alterações societárias na matrícula imobiliária, notadamente a incorporação societária dos referidos Bancos extintos/incorporados pelo Banco Santander S/A e a alteração desta denominação social para Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); (ii) após a obtenção, pelo VENDEDOR, de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato. Tal fato poderá postergar tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula, quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo prazo para conclusão. Fica desde já estabelecido que nesta hipótese o VENDEDOR não será penalizado, nem responderá por eventual prejuízo do COMPRADOR, vez que este declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes.

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

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

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

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

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

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

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

6.2. Em caso de desfazimento da venda, motivada pelo COMPRADOR, seja na forma do item 6.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos, o VENDEDOR devolverá ao Arrematante 70% (setenta por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído da comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

6.3. Ocorrendo a sustação dos cheques dados em pagamento ou devolução por qualquer motivo (ex.: insuficiência de fundos), bem como, em caso de desistência do COMPRADOR na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o COMPRADOR deverá pagar ao VENDEDOR multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 585, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 171,inciso VI, do Código Penal) e do art. 580 do Código de Processo Civil.

6.4. Em caso de desfazimento de venda, motivado pelo VENDEDOR, este restituirá ao COMPRADOR, o valor pago a título de preço do imóvel e a comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado pro rata die, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição. Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, a critério exclusivo do VENDEDOR, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculadas pro rata die, desde a data do desembolso pelo COMPRADOR até a data da efetiva restituição pelo VENDEDOR.

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

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Alameda Franca nº 580 – Jardim Paulista - São Paulo / SP.

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

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

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

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

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;

ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;

ANEXO III - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA;

ANEXO IV - MINUTA DE INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÕES RESOLUTIVAS;

ANEXO V – FICHA CADASTRAL: PF;

ANEXO VI – FICHA CADASTRAL: PJ.

ANEXO VII – FORMULÁRIO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I

ANEXO VIII – FORMULÁRIO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II

ANEXO IX – DOCUMENTOS CRÉDITO IMOBILIÁRIO

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na Alameda Franca nº 580 – telefone: (11) 3149-4600 e Fax: (11) - em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

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

ANEXO II

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

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

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

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

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

(DESCREVER O IMÓVEL)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXO III

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

N:

VENDEDOR ora CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO _____.

COMPRADOR ora DEVEDOR FIDUCIANTE: .

IMÓVEL .

VALOR DA VENDA E COMPRA R$.

F2. VALOR DA GARANTIA R$.

VALOR VENAL R$.

CONTRIBUINTE .

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos _____ (__) dias do mês de _____ do ano dois mil e nove (2.009), nesta Cidade e Capital de São Paulo, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência onde a chamado vim, perante mim Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR, ora CREDOR FIDUCIÁRIO, doravante denominado apenas VENDEDOR: BANCO _____, (ou incorporação correspondente) com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua _____, nº _____, inscrito no CNPJ/MF sob nº _____, no Registro de Empresas sob NIRE _____, conforme Ata da Assembléia Geral _____de __/__-/___, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº_____, em _-/___/___-, a qual encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria nº___/__, sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: _____, conforme procuração lavrada em ____/__/___, no __º Tabelião de Notas desta Capital, no livro_____, às fls. _____/____, cuja certidão expedida em ___/___/___, fica arquivada nestas notas em pasta própria sob nº ____/___; e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR, doravante denominado apenas DEVEDOR FIDUCIANTE: _____, brasileiro, _____, portador da cédula de identidade RG nº _____ SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº _____, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em _____, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do __º Subdistrito - _____, desta Capital, termo n°_____, livro ____, fls._____, com _____, brasileira, _____, portadora da cédula de identidade RG nº _____ SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº _____, residentes e domiciliados na _____, nº_____, em _____ (CEP). Os presentes capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. Pelo VENDEDOR, me foi declarado que: I) DO IMÓVEL – em cumprimento à Lei 7.433, de 18/12/1985, que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, inclusive de hipotecas, mesmo legais, e não existe em trâmite ação fundada em direito real, pessoal e reipersecutória, ou qualquer outra ação que possa afetar, é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel – ----------, --º subdistrito - _____, no distrito, município, comarca e --ª Circunscrição Imobiliária de _____, composto _____. II) DO CADASTRO MUNICIPAL E DO VALOR VENAL – o imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o nº _____, com o valor venal de referência de R$_____, para o presente ato. III) DA LEGITIMIDADE PARA ALIENAR – Referido imóvel foi havido, por ele VENDEDOR mediante registro nº __ na matrícula nº _____, do __º Registro de Imóveis de _____, conforme _____. IV) DA VENDA - pela presente escritura e nos melhores termos de direito, em cumprimento as condições estabelecidas no Edital de Leilão Público extrajudicial realizado em _____ e do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Resolutivas de _____, condições essas que ficam incorporadas por adesão ao presente instrumento, ele VENDEDOR, VENDE, COMO DE FATO VENDIDO TEM, ao DEVEDOR FIDUCIANTE o citado imóvel, pelo preço líquido de R$ _____ (_____), através do lance dado no Leilão Público extrajudicial realizado em _____, que ele VENDEDOR confessa e

declara receber do DEVEDOR FIDUCIANTE, a quantia de R$_____ (_____) em _____, e o saldo de R$_____ (_____) a ser pago na forma da alienação Fiduciária adiante instituída ("VIII"), de cuja importância total da forma assim recebida da plena quitação, transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre referido imóvel vinha exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores a fazerem a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito na forma da lei. V) O VENDEDOR declara (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital): a) expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existem débitos condominiais pendentes; b) que o imóvel encontra-se ocupado por terceiros; c) que pesa sobre o imóvel _____. VI) O DEVEDOR FIDUCIANTE, declara, neste ato (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital):: a) ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo VENDEDOR, dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões de feitos ajuizados exigidos por aqueles diplomas legais, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2° do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais em atraso, porventura incidentes sobre o imóvel; b) (vide incorporação) ou elimina esse item; c) estar ciente de que o imóvel objeto desta escritura encontra-se ocupado por terceiro, não podendo vir a reclamar junto ao VENDEDOR ou, ainda, pedir a este redução do valor do presente negocio por conta da referida ocupação, nem mesmo em virtude do estão de conservação do imóvel, que também é de seu conhecimento, responsabiliza-se, no mais, o DEVEDOR FIDUCIANTE por todas as medidas judiciais ou extrajudiciais eventualmente necessárias à sua imissão na posse do imóvel, bem como por todos os custos daí decorrentes. VII) O DEVEDOR FIDUCIANTE responsabiliza-se de forma irrevogável e irretratável (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital): a) pelo pagamento de quaisquer encargos, tributos, taxas e contribuições que, a partir da data da realização do leilão, venham a incidir sobre o imóvel; b) por quaisquer providências eventualmente necessárias à regularização do imóvel perante a Prefeitura local e/ou perante o Registro de Imóveis competente, a margem da respectiva matrícula; c) a arcar com todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive, eventual recolhimento de INSS relativo à mão de obra empregada; d) por todas as providências e despesas pertinentes à transferência da propriedade tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, correrão por conta do DEVEDOR FIDUCIANTE; e) ainda, ter ciência de que sobre o imóvel objeto desta escritura recaem o seguinte ônus: _____, responsabilizando-se integralmente por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a baixa do mencionado ônus, bem como por todos daí decorrentes. VIII) DA FORMA DE PAGAMENTO E DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – O saldo de R$_____ (_____), será pago em __ (____) parcelas mensais e consecutivas de R$____ (_____), iniciando-se em _____ (um mês a contar da data do leilão), já incluídos os juros de 1,0% (um por cento) ao mês, calculadas pela "Tabela Price", as quais serão atualizadas monetariamente a partir da data base (data da realização do leilão), na menor periodicidade permitida pelas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M/FGV, se positivo, verificadas entre o mês da data base inclusive, e o mês do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente a data do reajuste, inclusive. O valor assim reajustado vigora a partir do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente à data de reajuste. No mais, o VENDEDOR FIDUCIÁRIO confere plena e irrevogável quitação das __ (__) primeiras parcelas, no

valor total de R$_____ (_____) vencidas e recebidas em _____. IX) DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Em cumprimento à Lei nº 9.514, de 20/11/1997, o presente negócio, ou seja, a venda e compra do imóvel descrito na cláusula "I", sendo o VENDEDOR senhor e legítimo proprietário desse imóvel; havendo nesta transação a transferência, pelo DEVEDOR FIDUCIANTE, da propriedade resolúvel do referido imóvel ao VENDEDOR, conseqüência da constituição da propriedade fiduciária mediante o registro da presente escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis; a) a presente escritura que serve de título ao negócio fiduciário tem como valor principal da dívida, àquela mencionada na cláusula "VIII", incidindo sobre esse valor taxa de juros e condições de reposição do empréstimo ou do crédito do VENDEDOR; b) fica assegurado ao DEVEDOR FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária descrito na cláusula "I"; c) na hipótese de mora, decorrido o prazo de carência de QUINZE (15) dias, contados da data do vencimento da parcela, o DEVEDOR FIDUCIANTE será intimado, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de QUINZE (15) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, a multa e demais encargos contratuais e legais, inclusive os tributos imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do VENDEDOR, a reintegração na posse por medida liminar e posterior público leilão, conforme dispõe o artigo 27, da Lei 9.514/97; d) para efeito de venda em público leilão, ficam indicados os valores a serem somados mencionados nas cláusulas "VIII", ficando certo como critério de revisão 1% (um por cento) ao mês a partir da assinatura da presente escritura; e) decorrido o prazo de TRINTA (30) dias da consolidação da propriedade em nome do VENDEDOR, será promovido público leilão para alienação do imóvel; f) Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na alínea "d" desta cláusula, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; g) no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; h) nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregara a devedora a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que trata a alínea "g", fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil; i) se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata a alínea "h"; j) na hipótese de que trata a alínea "i", o credor, no prazo de CINCO (05) dias a contar da data do segundo leilão, dará à devedora quitação da dívida, mediante termo próprio; K) após a entrega do termo de quitação da dívida, descrito na alínea "j", o credor devolverá as quantias pagas, deduzidas de todas as despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, tributos, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios, comissão do leiloeiro, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para ao credor, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97, até a data em que o credor vier a ser imitido na posse; l) se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor,

devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica; m) por fim, à devedora pagará ao credor, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere a cláusula "IV", computado e exigível desde a data da alienação em leilão, ou não, até a data em que o credor, ou seus sucessores, vierem a ser imitidos na posse do imóvel. X) DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DA PRESENTE ESCRITURA – não obstante a dispensa de notificação ao DEVEDOR FIDUCIANTE, conforme dispõe o artigo 35, da Lei 9.514/97, fica desde já notificada a provável cessão de crédito da presente escritura que implicará na transferência, ao CESSIONÁRIO, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. XI) DAS CERTIDÕES - Em obediência ao artigo 257, inciso I, alínea "a", do Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999, o VENDEDOR exibe as seguintes certidões: a) da matrícula nº _____, expedida pelo __º Oficio de Registro de Imóveis de _____, em _____, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº _____; b) da Receita Federal do Brasil: Positiva Com Efeito de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 002562008-21200888, expedida em 30/09/2008, válida até 29/03/2009, arquivada nestas Notas em pasta própria nº44/289, confirmada por esta Serventia via internet em _____, e Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 95F0.8463.38AE.AA93, emitida em 26/09/2008 e válida até 25/03/2009, arquivada nestas Notas em pasta própria nº11/152, confirmada por esta Serventia via internet em _____. XII) DO REGISTRO - Finalmente pelos contratantes me foi declarado que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente título, (vide incorporação) ou elimina esse observação. XIII) DO ITBI - o DEVEDOR FIDUCIANTE apresenta à guia, comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de _____/__, o imposto de transmissão de bens imóveis a ele relativo, na quantia de R$_____, em _____, através do Banco _____, agência _____, autenticação _____, transação nº_____, arquivada nestas notas em pasta própria sob n°_____, da qual uma via acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o Vendedor de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitaram em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgaram e assinam na forma redigida. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária.

_____

_____

_____

_____

Selos por verba

Guia nº_____/2007

Emls. R$

Séc.Faz. R$

Ipesp. R$

R.Civil. R$

T.Justiça. R$

Sta.casa. R$

Total. R$

26

ANEXO IV

MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Lote nº

Data do Leilão: / /

I – PROMITENTE VENDEDOR:

RAZÃO SOCIAL, com sede na Capital do Estado de São Paulo, [Rua/Avenida], nº [ ] , Bairro], CNPJ

nº [ ], por seus representantes ao final assinados.

II – PROMISSÁRIO(a)(s) COMPRADOR(a)(s):

PF solteiro:

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº [ ],RGnº [ ]SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], (Se houver Procurador) neste ato representado por seu bastante procurador, [Nome Completo], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº. , RG nº. SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], conforme procuração pública lavrada em __/__/___, no __º Tabelionato de Notas de [cidade], [UF].

PF casado:

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [profissão], CPF nº. , RG nº. SSP/__, casado(a) sob o regime da [inserir regime] com [Nome do Cônjuge], [nacionalidade], [profissão], CPF nº. , RG nº. SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], (se houver Procurador, neste ato representado por seu bastante procurador, [Nome Completo], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], CPF nº. , RG nº. SSP/__, residente em [cidade], [UF], [endereço], conforme procuração pública lavrada em __/__/___, no __º Tabelionato de Notas de [cidade], [UF].

PJ:

[RAZÃO SOCIAL], com sede em [cidade], [UF], [endereço], CNPJ nº. por seus representantes ao final assinados.

III – IMÓVEL:

descrever conforme edital

III.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

( ) Ocupado ( ) Desocupado ( ) Fração Ideal

III.2. PENDÊNCIAS EXISTENTES NO IMÓVEL

27

([conforme no Edital, se houver OU se não houver, fazer constar a expressão “não há”])

IV – PREÇO TOTAL DA VENDA:

R$ ( )

V – FORMA DE PAGAMENTO:

O pagamento do preço indicado no item IV, pela aquisição do imóvel descrito no item III, é efetuado pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR ao PROMITENTE VENDEDOR, na forma abaixo indicada:

( ) à vista

( ) à prazo

a) Saldo do Preço: R$ ( )

b) Número de Parcelas: ( )

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

Dados do Cheque, entregue neste ato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR ao PROMITENTE VENDEDOR, a título de:

( ) sinal e princípio de pagamento do preço ( ) pagamento do preço à vista

Cheque nº.

Banco nº.

Agência

Valor (em R$)

V.1 REGRAS APLICÁVEIS APENAS PARA PAGAMENTO À VISTA

O valor indicado no item IV acima é pago nesta data, diretamente pelo(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) ao PROMITENTE VENDEDOR através do cheque mencionado acima, pagamento este recebido em caráter “pró solvendo”, valendo sua liquidação junto ao Banco Sacado como quitação.

V.2 REGRAS APLICÁVEIS APENAS PARA PAGAMENTO À PRAZO:

V.2.1 Forma de Pagamento das Parcelas:

V.2.1.1 Regras aplicáveis apenas para pagamento do saldo do preço em até 11 parcelas:

As parcelas indicadas no item V.b), no valor indicado no item V.c), são mensais, fixas e consecutivas, sem a incidência de acréscimo ou reajuste, vencendo-se a primeira delas em / / (01 (um) mês a contar da data de realização do Leilão e as demais, vencerão no mesmo dia dos meses subseqüentes.

V.2.1.2 Regras aplicáveis apenas para pagamento do saldo do preço acima de 11 parcelas:

As parcelas indicadas no item V.b), no valor indicado no item V.c), são mensais e consecutivas já incluídos os juros de 1% (um por cento) a.m., calculadas pela "Tabela Price", as quais serão atualizadas monetariamente a partir da data da realização do Leilão, na menor periodicidade permitida pelas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M/FGV, se positivo, verificadas entre o mês da data da realização do leilão inclusive, e o mês do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente à data do reajuste, exclusive. O valor assim reajustado vigorará do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subseqüente à data de reajuste. A 1ª (primeira) parcela vencerá em / / (01 (um) mês a contar da data de realização do Leilão) e as demais, em igual dia dos meses subseqüentes.

Na eventualidade de o IGP-M/FGV deixar de ser publicado ou por qualquer motivo não puder ser aplicado na atualização de preço, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência, o que legalmente o substituir ou representar, ou se não houver substituição, será utilizado o IPC-FIPE, ou outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

Pelo presente INTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA, PROMITENTE VENDEDOR e PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a), respectivamente qualificados nos itens I e II acima, e assim doravante denominados, têm entre si justo e avençado o que a seguir dispõe:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O PROMITENTE VENDEDOR é o legítimo e exclusive proprietário do imóvel descrito no item III acima, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas ou dívidas, inclusive fiscais, ressalvado eventual apontamento destacado no presente instrumento, Edital de Leilão e/ou matrícula do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA: Conforme Leilão Público realizado em / / , o PROMITENTE VENDEDOR promete vender e o(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) promete compra o imóvel, nos termos e condições ajustados no presente instrumento e no Edital de Leilão.

Parágrafo Único: O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) declara estar ciente das condições contidas no Edital do Leilão, condições estas que ficam desde já incorporadas ao presente instrumento e que, previamente lidas em seu contexto, foram bem entendidas e compreendidas pelo(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)

CLÁUSULA TERCEIRA: O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) obriga-se a efetuar o pagamento do preço total do imóvel, indicado no item IV acima, na forma e condições indicadas no item V acima.

Parágrafo Primeiro: Caso a forma de pagamento do preço seja à prazo, o(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) obriga-se a efetuar o pagamento do preço total do imóvel, indicado no item IV acima, na forma e condições indicadas no item V.2.1.1ou V.2.1.2 acima, conforme número de parcelas pactuado. O pagamento das parcelas acima especificadas, deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto de cobrança bancária, condicionando-se a quitação, na hipótese de pagamento com cheque, à regular quitação deste.

Parágrafo Segundo: Caso a forma de pagamento do preço seja à prazo, o não pagamento de quaisquer das parcelas em seus respectivos vencimentos implicará: (i) na atualização monetária do valor devido, em conformidade com a variação positiva "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde a data do vencimento até a do

efetivo pagamento e; (ii) na cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês e; (iii) na incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o total em atraso.

CLÁUSULA QUARTA Considerando que a presente avença é celebrada com condição resolutiva, nos termos do quanto estabelecido nos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, não havendo o pagamento do preço pactuado ou na ocorrência de descumprimento ou inobservância pelo(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) de quaisquer das condições contidas no Edital do Leilão ou cláusulas deste instrumento, ficará DESFEITA A VENDA de pleno direito, ou seja, independentemente de qualquer outro aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro: Uma vez DESFEITA A VENDA, em conformidade com a cláusula quarta acima, após o pagamento do preço e desocupado o imóvel amigavelmente, caso o imóvel tenha sido entregue ao PROMISSÁRIO COMPRADOR na condição de desocupado, nos termos do item III.1 acima, o PROMITENTE VENDEDOR devolverá ao(à) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) o percentual de 70% (setenta por cento) dos valores pagos em razão da presente aquisição, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde as datas do(s) pagamento(s) até a data da efetiva restituição pelo PROMITENTE VENDEDOR, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser devolvido todos os tributos, os impostos, taxas, condomínios e quaisquer outros encargos não honrados e de responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a).

Parágrafo Segundo: Configurada a hipótese do caput desta Cláusula, antes do pagamento do preço total do imóvel ou antes do pagamento do sinal, respectivamente se a forma de pagamento for à vista ou à prazo, o(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) incorrerá no pagamento de multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o preço de venda do imóvel, fixado no item IV, monetariamente atualizado pelo IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento, bem como o imposto de renda, tributos e despesas que o PROMITENTE VENDEDOR tiver suportado em razão do presente compromisso.

CLÁUSULA QUINTA: A falta de utilização pelo PROMITENTE VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei ou este compromisso importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

CLÁUSULA SEXTA: POSSE: A posse do imóvel será transferida ao(à) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)por ocasião da liquidação do pagamento do sinal do preço ajustado. Ou, O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) está ciente de que o imóvel, objeto deste instrumento, encontra-se ocupado por terceiros, não podendo vir a reclamar ou pedir redução do valor de compra e venda, e nem em virtude do seu estado de conservação, que também é do seu conhecimento. Pela presente avença responsabiliza-se integralmente pelas medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para a imissão de posse, bem como por todos os custos decorrentes e, ainda, pela assunção dos riscos decorrentes de eventual perda da propriedade em favor de terceiros. (Serão incluídas , se for o caso, outras restrições conforme previstas no Edital)

CLÁUSULA SÉTIMA: O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) responsabiliza-se de forma irrevogável e irretratável: (i) (DESPESAS/IMPOSTOS): será adequado conforme Edital ; (ii) REGULARIZAÇÃO): será adequado conforme Edital (será adequado conforme Edital):; (iii) a arcar com todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive (será adequado conforme Edital);

Parágrafo Primeiro: O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) está ciente que pesa sobre o imóvel os seguintes ônus: (i) [descrição de ônus, conforme previsto em Edital]. Será de responsabilidade do PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) ou PROMITENTE VENDEDOR, a responsabilidade integral por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias ao cancelamento do(s) mencionado(s) ônus, bem como por todos os custos daí decorrentes.

Parágrafo Segundo: Utilizar se necessário, especificar outras pendências e eventuais riscos assumidos pelo PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a).

CLÁUSULA OITAVA: Convenciona-se que a presente avença é celebrada em caráter "AD CORPUS", regulando-se pelo disposto no artigo 500, § 3º do Código Civil Brasileiro. Desse modo, a descrição do imóvel que consta no Edital do Leilão e neste instrumento, deve ser havida como meramente enunciativa em relação à metragem, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do imóvel, não terá direito o(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) de exigir o seu complemento, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

CLÁUSULA NONA: O PROMITENTE VENDEDOR responde, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades e/ou ações judiciais incidentes sobre o imóvel, expressamente previstos no presente instrumento e/ou no Edital de Leilão, ocasião em que o PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil Brasileiro, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 4.11.1 do referido Edital de Leilão.

CLÁUSULA DÉCIMA: O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) declara-se plenamente ciente de que são requisitos para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto do presente instrumento: (i) a quitação do preço do imóvel; (ii) a não existência de quaisquer pendências ou obrigações a serem cumpridas pelas partes, expressamente assumidas no presente instrumento ou no Edital de Leilão; (iii) a regularização da propriedade em nome do PROMITENTE VENDEDOR na matrícula e/ou a regularização societária do PROMITENTE VENDEDOR e/ou a regularização das certidões negativas de débitos (CND`s) do PROMITENTE VENDEDOR, imprescindíveis à lavratura da escritura definitiva de venda e compra. Cumpridos os requisitos indicados, as partes comprometem-se a proceder à lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

Parágrafo único: O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) declara que obteve plena e inequívoca ciência, previamente à aquisição do imóvel, conforme cláusulas 5.4 a 5.4.1 do Edital de Leilão, que complementam o presente como se aqui estivessem integralmente transcritas, que o PROMITENTE VENDEDOR está: (i) em processo de regularização de suas certidões negativas de débitos (CND's); (ii) (ii) em processo de averbação de sua alteração societária na matrícula imobiliária, sem prazo para conclusão, o que consequentemente postergará a outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel. O(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) assume todos os eventuais riscos e conseqüências que tal fato pode acarretar, renunciando de forma irrevogável e irretratável a todo e qualquer pleito indenizatório ou a qualquer tipo de reclamação em face do PROMITENTE VENDEDOR, por eventuais prejuízos ou danos que porventura decorram de referido atraso. (itens marcados: serão incluídos/excluídos conforme situação do Banco Vendedor).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Serão de responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a), todas as providências e despesas necessárias à efetiva transmissão do domínio sobre o imóvel arrematado exemplificativamente: impostos de transmissão,

laudêmios e foros, autorização para transferência de ocupação e aforamento, taxas, alvarás, cópias de plantas e Habite-se, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, CCIR, ITR, Certidão de Regularidade Fiscal Rural da Receita Federal, registros e averbações perante os órgãos competentes, dede que expressamente previsto no presente instrumento e/ou no Edital de Leilão.

Parágrafo primeiro: Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) deverá apresentar ao PROMITENTE VENDEDOR, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo segundo: A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao PROMITENTE VENDEDOR, cobrar de imediato do(a) PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a) multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor indicado item IV acima, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, utilizada com um mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento pactuado, aos termos do Edital de Leilão realizado na data especificada no preâmbulo do presente, bem como às regras de Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Sem prejuízo do disposto na Cláusula Quarta do presente instrumento, a presente promessa de venda e compra é celebrada em caráter de absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando ao recíproco direito de arrependimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Declaram, por fim, os(as) PROMISSÁRIOS(as) COMPRADORES(as) que todas as obrigações previstas neste instrumento são por eles(as) assumidas de forma solidária nos termos do artigo 264 do Código Civil.

Fica eleito o Foro Central da Situação do Imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundos do presente instrumento.

E, finalmente, por se acharem justos e acertados, declaram aceitar o presente instrumento particular nos expressos termos em que foi escrito, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo, razão pela qual o firmam em 3 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, de de .

_____

BANCO

PROMITENTE VENDEDOR

_____

NOME

PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)

_____

Nome:

PROMISSÁRIO(a) COMPRADOR(a)

TESTEMUNHAS:

_____

Nome:

RG nº.

CPF:

_____

Nome:

RG nº.

CPF:

33

ANEXO V

Ficha Cadastral – Pessoa Física Dados Pessoa Física

Nome Completo

CPF

Sexo

F M

Nacionalidade

Naturalidade

Data de Nascimento

/ /

RG

Estado Civil

Se casado, informar Regime de Casamento

1 Comunhão Parcial

2 Separação Total

3 Comunhão Universal

Se solteiro, separado, divorciado ou viúvo, mantém união estável

sim não

Telefone Residencial

Telefone Celular

Comercial

Telefone preferencial:

Resid Comerc. Celular

Período preferencial p/ contato:

Manhã Tarde Noite

E-mail Comercial

E-mail Particular

Endereço Residencial Completo

Profissão

Bairro

Município

UF

CEP

Tipo de Residência: 1 Própria 2 Financiada 3 Alugada 4 Com os pais

Tempo Residência

Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)

Nome

Sexo

F M

CPF

Análise de Crédito Para Parcelamento De Pessoa Física Dados profissionais – Proponente / Assalariado – Pessoa Física

Profissão

Natur. Da ocupação

Empresa na qual trabalha:

Cargo Atual

Data Admissão

/ /

Tempo Serviço

Salário

R$

Outras Rendas

R$

Origem das outras rendas

Aviso Prévio: sim não

Período de Experiência sim não

Nº Benefício INSS (se aposentado)

Endereço Comercial

Bairro

Município

UF

CEP

Dividas / Financiamentos Credor Discriminação Valor Mensal R$ Nº Prestações

34

Dados do imóvel a ser parcelado

Endereço Completo

LOTE nº

Bairro

Valores da Operação

1. Valor de Venda

R$

2. Valor da Entrada

R$

3. Valor do Parcelamento

R$

8. Prazo do Parcelamento

anos

Declaro para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal que as informações constantes desta ficha são fiéis e verdadeiras, sendo que a origem dos recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal brasileira vigente.

Declaro estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de Leilão de venda e compra do imóvel adquirido, principalmente quanto aos termos de seu item 4.

Em face ao exposto, firmo o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.

São Paulo, / 200 .

_____

(Nome do Comprador ou Procurador com reconhecimento de firma)

ANEXO VI

Ficha Cadastral – Pessoa Jurídica Dados pessoa jurídica

Razão Social:

CNPJ:

Endereço Completo sede Social:

Principal Atividade Econômica desenvolvida pela Empresa:

Data da última alteração ao Contrato Social/Estatuto e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:

Data da Constituição e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:

Dados do Imóvel adquirido em leilão promovido pelo Banco Santander (Brasil) em 10/05/2008:

LOTE nº:

Nome representante legal nomeado em Estatuto/Procuração, conforme cláusula 3:

Nome Representante legal nomeado p/ procuração em vigência datada de / / : Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)

Nome

Sexo

F M

CPF

Análise de Crédito Para Parcelamento de Pessoa Jurídica Dados Proponente / Empresário – Pessoa Jurídica

Razão Social:

CNPJ:

% Participação

Data de Admissão / /

Ramo de Atividade

Relação Faturamento 6 Meses (R$ Mil): | | | | | Dividas / Financiamentos Credor Discriminação Valor Mensal R$ Nº Prestações

Dados do imóvel a ser parcelado

Endereço Completo

Bairro

Valores da Operação

1. Valor de Venda

R$

2. Valor da Entrada

R$

3. Valor do Parcelamento R$

8. Prazo do Parcelamento

anos

Declara a Sociedade, por seu(s) representante(s)_legal (is), para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal, que as informações constantes desta ficha são fiéis, verdadeiras e

encontram-se legalmente registradas nos órgãos competentes, sendo que a origem dos recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal vigente brasileira.

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

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

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

São Paulo, / /200 .

_____

(Nome da Sociedade, com reconhecimento de firma de seu(s) representante(s)_legal(is