EDITAL DE LEILÃO
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS
QUADRO RESUMO

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

LEILÃO TIPO: MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS – IMÓVEIS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS– Valor igual ou superior ao valor inicial estipulado para cada imóvel, sempre condicionado à aprovação pelo Banco do valor do lance vencedor após o Leilão. O VENDEDOR não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.

QUADRO RESUMO

A. Documentação

A.1. Documentos a serem entregues pelos Compradores: Itens 2.3., 2.4., 2.5. e 3.4. do Edital.

A.2. Prazo para entrega: (a) Imóveis Residenciais e Comerciais: Item 2.2. do Edital; (b) Contratação de Financiamento Imobiliário - 60 dias do Leilão (item 3.4).

B. Formalização da Venda:

B.1. Prazo: Estimativa de 120 dias, após a aprovação da venda e compra pelo Vendedor (exceto financiamento imobiliário ou uso de FGTS).

C. Posse dos Imóveis:

C.1. Imóveis Desocupados: A transmissão da posse ocorrerá na forma prevista no item 4.11., e respectivo subitem do Edital.

C.2. Imóveis Ocupados: A transmissão da posse ocorrerá na forma prevista no item 4.12., e respectivo subitem do Edital.

C.3. Dever dos Compradores antes do lance (posse): Confirmar a situação do Imóvel na forma prevista no item 4.4 do Edital;

D. Deveres dos Compradores: Itens 4.7. e subitens, notadamente, mas não exclusivamente:

D.1. Custos e providências para a transferência da propriedade: Item 4.7., xii, do Edital;

D.2. Despesas do Imóvel: Item 4.7., viii e ix do Edital;

E. Sanções por descumprimento:

E.1. Inadimplemento do preço (exceto financiamento bancário): item 6.1 do Edital
E.2. Desfazimento motivado pelo VENDEDOR: item 6.2 do Edital;

E.3. Desfazimento motivado pelo COMPRADOR: Item 6.3. e respectivo subitem.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. Os imóveis de propriedade do VENDEDOR serão vendidos através de Leilão presencial, online e misto (presencial e online), e serão leiloados na forma de "MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS", o que significa que, após os lances, será necessário que o VENDEDOR aprove o maior lance ofertado, a partir do lance inicial estipulado para cada imóvel. Ainda que o lance do COMPRADOR seja o maior dentre os lances oferecidos, o VENDEDOR poderá recusá-lo, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa. Modalidades de Imóveis, os quais estão relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital e no site do Leiloeiro Oficial:

(i) IMÓVEIS RESIDENCIAIS, significam neste Edital apenas as casas e/ou apartamentos;

(ii) IMÓVEIS COMERCIAIS, significam neste Edital todos os demais imóveis (excluídos casas e/ou apartamentos).

1.2. Fica reservado ao VENDEDOR, a seu critério, retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital, sem que caiba ao COMPRADOR o direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3.O Leilão será realizado em à 27/11/2026 às 15horas30min, na Avenida João Wallig, 1800, Conj. 4005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS. Em sendo o Leilão exclusivamente pela via presencial, o horário corresponde ao do local em que este será realizado.

1.4. O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr(a).Liliamar Fátima Parmeggiane Pestana Marques Gomes, registrado sob o nº 168/00 JUCISRS, estabelecido na Avenida João Wallig , nº1800, Conj. 4005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS , telefone 51 3535-1000, e-mail PosVendaStd@pestanaleiloes.com.br.

1.5. O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital. Assim, os interessados, ao concorrer na aquisição do imóvel, declaram aceitar por adesão os termos deste Edital, inclusive seus anexos e Quadro Resumo, sem qualquer restrição ou ressalva e pela legislação aplicável.

1.6. Para a aquisição de Imóveis por funcionários da Santander Holding Imobiliária S.A. ("SHI") e seus familiares (cônjuge/companheiro, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos), é necessária a aprovação da compra pelo diretor da SHI.

1.6.1. Observada a exceção prevista em 1.6, podem participar do Leilão funcionários do Banco Santander (Brasil) S/A ("Banco"), funcionários de empresas coligadas e ex-funcionário aposentado que receba benefício complementar de alguma entidade de previdência fechada patrocinada pelo Banco, assim como cônjuge, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos, os quais, caso adquiram imóvel residencial em conjunto com funcionário, terão condições especiais na compra. Contate o Leiloeiro Oficial ou canais internos, tais como SARA e URA e saiba mais sobre condições especiais de venda de imóveis residenciais para funcionários.

1.7. O COMPRADOR autoriza automaticamente, ao participar do Leilão, que todas as comunicações decorrentes da arrematação do imóvel sejam realizadas apenas através do e-mail disponibilizado pelo COMPRADOR na Ata de Arrematação. Havendo alteração do referido e-mail, o COMPRADOR deverá imediatamente comunicar o VENDEDOR, sob pena de reputarem-se válidas as comunicações enviadas pelo VENDEDOR ao e-mail indicado na Ata de Arrematação.

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

2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

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

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

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

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

2.2. Nos casos de lances online ou e-mail, o COMPRADOR deverá apresentar ao Leiloeiro, no endereço deste, a documentação indicada no item 2.3., abaixo, no prazo de 05 (cinco) dias, da manifestação positiva do VENDEDOR sobre o lance, tanto para os Imóveis Comerciais quanto Residenciais, devendo, no mesmo prazo de 05 (cinco) dias, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro. Após a entrega da documentação correspondente, o COMPRADOR deverá observar o item 3.1., abaixo, quanto à forma de pagamento. Caso o COMPRADOR não cumpra as obrigações estabelecidas neste item de forma tempestiva, aplicar-se-á o quanto disposto no item 2.3.1., abaixo.

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

(a) SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autêntica do RG/RNE e CPF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autêntica da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, ou ainda Escritura de União Estável; (iii) cópia simples do comprovante de residência atualizado (será aceita cópia de contas de consumo ou correspondência de instituições financeiras); (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; (v) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo II); (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) dados bancários para eventual devolução de valores pelo VENDEDOR; (ix) além dos documentos relacionados acima, quando exigido pelo VENDEDOR, cópia simples dos 02 (dois) últimos holerites (se assalariado) ou cópia simples dos 02 (dois) últimos extratos bancários e de investimento (se não assalariado).

(b) SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ; (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF 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 III); (vi) balanço patrimonial; (vii) se o COMPRADOR for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (viii) dados bancários para eventual devolução de valores pelo VENDEDOR; (ix) declaração de faturamento da Pessoa jurídica dos últimos 12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica e dos sócios dos últimos 03 (três) meses, assim como extrato de investimento.

(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 (Anexos II e III 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) Documentação Complementar: 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. O não cumprimento do item 2.2., acima, o descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Edital, e/ou impossibilidade de continuidade/formalização da venda por motivos inerentes ao VENDEDOR, será informada ao COMPRADOR e implicará, a critério exclusivo do VENDEDOR e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação ou assinatura de distrato. Nessa hipótese, eventuais valores pagos pelo COMPRADOR a título de preço do imóvel serão devolvidos, sem qualquer correção monetária ou encargos de que natureza forem, para a conta bancária indicada na Ata e Recibo de Arrematação. O comprovante de devolução dos valores ao COMPRADOR vale

automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

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

2.5. Para a formalização da venda por um dos instrumentos previstos no presente Edital, é imprescindível que: (i) o COMPRADOR entregue tempestivamente a totalidade dos documentos indicados no 2.3. acima, no prazo previsto no item 2.2.; (ii) o VENDEDOR realize a análise e aprovação prévia da documentação do COMPRADOR, inclusive análise de crédito e *compliance,* bem como aprove o valor do lance vencedor, na forma do item 1.1., acima. Fica a exclusivo critério do VENDEDOR e independentemente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

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

3.1. O COMPRADOR poderá optar por uma das seguintes opções de pagamento do preço, abaixo indicadas:

(i) à vista, em parcela única (mediante recursos próprios do COMPRADOR), não sendo cabível qualquer desconto sobre o valor do lance oferecido em razão desta modalidade de pagamento;

(ii) financiamento imobiliário (casas, apartamentos ou salas comerciais) ou financiamento crédito aquisição PJ (demais modalidades de imóveis comerciais), com sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra, a ser contratado com o VENDEDOR, bem como o COMPRADOR seja aprovado em análise de crédito realizada pelo Banco Santander (Brasil) S.A., ou com outra instituição financeira, conforme item 3.4 e subitens. Adicionalmente, para o o financiamento crédito aquisição PJ é necessário que o imóvel seja arrematado por valor igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

3.1.1. Para pagamento do valor relacionado à parcela única (subitem i do item 3.1.), ou pagamento do sinal (subitem ii do item 3.1.), o pagamento será realizado por meio de boleto bancário, expedido pela empresa IBM (prestadora de serviços do VENDEDOR), ou, a critério exclusivo do VENDEDOR, através de PIX em conta bancária a ser expressamente indicada pelo VENDEDOR, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contado da data em que o VENDEDOR informar ao COMPRADOR, por escrito, sobre a aprovação da venda.

3.1.2. Para todas as hipóteses previstas no item 3.1., supra, o pagamento do preço deverá ser realizado por meio de crédito na titularidade do COMPRADOR. Caso o crédito seja realizado por terceiros, a venda estará sujeita ao cancelamento, com a restituição do valor creditado na forma prevista no item 2.3.1., abaixo.

3.2. O COMPRADOR deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, no prazo previsto neste Edital, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o

valor do lance, à vista, por meio de cheque de titularidade do COMPRADOR ou de Procurador, ou ainda por meio de PIX, DOC ou TED, a critério exclusivo do Leiloeiro Oficial, que serão aceitos desde que contenham o nome do COMPRADOR no comprovante de transferência.

3.2.1. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o COMPRADOR der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão, perdendo assim o valor pago.

3.3. Caso o COMPRADOR se enquadre em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, a compra apenas poderá ser realizada mediante pagamento à vista:

a) COMPRADOR ex-proprietário(s) do imóvel, assim como seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) ex-proprietário(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) COMPRADOR for Pessoa Jurídica diversa da ex-proprietária do imóvel, em que haja como sócio pessoa que também integre o quadro societário da empresa ex-proprietária;
c) COMPRADOR em mora com o VENDEDOR ou qualquer empresa a este coligada, ou ainda caso o COMPRADOR seja Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio nessas condições;
d) COMPRADOR que possua qualquer apontamento cadastral e/ou restrição junto aos órgãos de proteção ao crédito (SCPC/SERASA, etc.), seja sócio de Pessoa Jurídica nessas condições ou, ainda, em caso de Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio nessas condições.

3.3.1. Ocorrendo arremate de imóvel por COMPRADOR que se enquadre nessas condições, sem que o VENDEDOR tenha ciência do fato que invalidaria a venda do imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do VENDEDOR, o Instrumento de Venda e Compra será rescindido, hipótese em que o COMPRADOR receberá eventual valor pago, descontada a comissão do leiloeiro, a multa contratual prevista no item 6.3., a ser cobrada a critério exclusivo do VENDEDOR, e demais custos incorridos pelo VENDEDOR.

3.4. REGRAS PARA FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (CRÉDITO IMOBILIÁRIO OU CRÉDITO AQUISIÇÃO PJ): Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com outra instituição financeira, desde que o imóvel esteja desocupado e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação. Será também permitido o pagamento por meio de financiamento imobiliário com o próprio VENDEDOR, desde que mediante aprovação prévia da documentação do COMPRADOR e observadas as condições do cliente para contratação do produto, vigentes na data da contratação. Previamente à data do Leilão, o COMPRADOR deverá comparecer ao escritório do Leiloeiro Oficial ou contatá-lo pelo e-mail constante no site do leiloeiro para simulação do financiamento, de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do preço do imóvel. Caso o COMPRADOR tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá, além de apresentar os documentos indicados em 2.3, cumprir com as demais exigências necessárias para a liberação do crédito imobiliário. A contratação do financiamento imobiliário (crédito imobiliário ou crédito aquisição PJ) deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, excetuada hipótese de concessão de prazo adicional pelo VENDEDOR, por escrito e a exclusivo critério deste, sob pena de cancelamento da arrematação nos termos da cláusula 2.3.1.

3.4.1. Para que seja possível a contratação de crédito imobiliário, os Imóveis deverão ter valor acima de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), e valor mínimo de financiamento de R$60.000,00

(sessenta mil reais). Para Crédito Aquisição PJ, é necessário que o imóvel seja arrematado por valor igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Cartas obtidas através das agências bancárias ou canais digitais não poderão ser utilizadas para o Leilão.

3.4.2. O VENDEDOR torna público que alguns imóveis vendidos na condição de ocupados poderão ter negada a contratação do crédito imobiliário, ante a impossibilidade de realização de vistoria interna para fins de seguro. Nessa situação, o COMPRADOR poderá optar pelo pagamento à vista com recursos próprios ou a venda será desfeita, sem nenhuma penalidade ou multas ao VENDEDOR ou COMPRADOR, mediante restituição de eventuais valores pagos ao COMPRADOR a título de preço do imóvel.

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

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1. Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do COMPRADOR, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o Leilão. A negativa de venda pelo VENDEDOR não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso seja a que título for, exceto os indicados no item 2.3.1., acima.

4.2. 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.

4.3. 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.

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

4.5. Vaga de garagem correspondente à 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.

4.6. Na hipótese de venda de fração ideal, (i) 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; (ii) o VENDEDOR não se responsabilizará, ainda, por eventual exigência do Oficial de Registro de Imóveis para o registro do instrumento a ser outorgado.

DOS DEVERES DO COMPRADOR

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

(i) atender 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., independentemente 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, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos, inclusive relacionada à obtenção da documentação necessária para a referida regularização;

(iii) providenciar o recolhimento 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 Oficial 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 Oficial de Registro de Imóveis e Prefeitura;

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

(v) em caso de Imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição específica do lote, efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização 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, ou o respectivo Contrato de Crédito Imobiliário. Caso a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel, o COMPRADOR responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas junto aos órgãos competentes, independentemente da data de sua constituição, obrigando-se a obter a autorização para a transferência do domínio útil. 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 e 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 Oficial 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 junto aos 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 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR para as contas de consumo e condomínio, e para o IPTU será contado da data da celebração do instrumento aquisitivo definitivo. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do VENDEDOR, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o VENDEDOR.

(x) providenciar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel (ex: penhora, hipoteca, dentre outros) e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente de forma diversa na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos, os quais são assumidos pelo COMPRADOR. Se indicado na descrição do lote a responsabilidade do VENDEDOR pela baixa do ônus ou gravame, o COMPRADOR tem ciência de que o baixa/cancelamento não tem prazo para ocorrer, haja vista que dependem de prazos e exigências próprios dos órgãos competentes sobre os quais o VENDEDOR não tem poder de ingerência;

(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 porventura 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 ou emissão do contrato de crédito imobiliário, assim como pelo seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, laudêmio, foro, rerratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do VENDEDOR e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas;

4.7.1. 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) dias corridos contado da data da notificação do VENDEDOR, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/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, a serem cobrados a exclusivo critério do VENDEDOR. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do VENDEDOR, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

EVICÇÃO DE DIREITOS

4.8. O VENDEDOR torna público que os imóveis poderão ser objeto de reivindicações judiciais ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados, em regra, pelo VENDEDOR, exceto se previsto de forma diversa na descrição do lote. Fica esclarecido, no tocante às demandas judiciais, que o VENDEDOR responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o COMPRADOR pleitear o desfazimento da aquisição, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item 4.8.1. abaixo.

4.8.1. A responsabilidade do VENDEDOR por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo COMPRADOR; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo Leiloeiro. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e 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, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

4.8.2. Na hipótese de evicção de direitos, fica estabelecido que a correção monetária sobre os valores a serem ressarcidos incidirá até a data da efetiva restituição, desde que o COMPRADOR envie ao VENDEDOR, no prazo de 10 dias corridos contado do recebimento da notificação/comunicação enviada por este último comunicando a evicção, todos os comprovantes de pagamento das despesas previstas no item 4.8.1. Caso o COMPRADOR não envie a documentação comprobatória no prazo antes mencionado, o termo final da correção monetária será da notificação de comunicação da ocorrência da evicção e a restituição ocorrerá na conta bancária indicada na Ata/Recibo de Arrematação e, na sua ausência, por meio de Consignação Judicial. Para o caso de ressarcimento pela via extrajudicial, o VENDEDOR deverá fazê-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do respectivo evento previsto nesta cláusula.

4.8.3. Para os casos de desfazimento da venda decorrente de evicção, o valor relacionado à comissão do Leiloeiro Oficial será restituído por este, sem qualquer responsabilidade para o VENDEDOR. Da mesma forma, em ocorrendo o pagamento de parte do preço do imóvel por

crédito imobiliário, o ressarcimento dos valores pagos a este título ocorrerá na forma e prazo previstos no contrato de contratação específico para este produto.

4.9. Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns imóveis disponibilizados à venda poderão estar envolvidos em ações judiciais, as quais não possuem prazo para conclusão, pois dependem dos órgãos competentes, inclusive do Poder Judiciário, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o COMPRADOR pleitear o desfazimento da venda.

4.10. 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 conforme regra indicada em 4.8.1 acima.

POSSE

4.11. Imóveis Desocupados: A posse será transferida ao COMPRADOR somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista), do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 – modalidade crédito imobiliário), ou do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 e 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ), juntamente com a comprovação da quitação do preço do imóvel, se o caso.

4.11.1. A exclusivo critério do VENDEDOR, para os imóveis comerciais, quando houver pendências de regularização de responsabilidade do VENDEDOR e o pagamento tiver sido realizado à vista, a posse será transmitida quando da formalização do Compromisso de Venda e Compra. Tal possibilidade não se aplica no caso de imóveis configurados como salas comerciais.

4.12. Imóveis Ocupados: Em caso de imóveis vendidos na condição de ocupado, ainda que a ocupação se dê por locação, arrendamento ou comodato, ou, se vendido na condição de desocupado, o COMPRADOR constatar ocupação, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação e recebimento da posse ficarão por conta do COMPRADOR, sem qualquer interveniência do VENDEDOR. Assim, cabe ao COMPRADOR, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

4.12.1. 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, o COMPRADOR se compromete a requerer ao Juízo competente a substituição do polo ativo, sub-rogando-se nesta ação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da assinatura do presente instrumento. Passado o prazo, o VENDEDOR também poderá requerer a substituição em juízo, solicitando a intimação do COMPRADOR. Caso não haja êxito na mencionada substituição, seja por não comparecimento do COMPRADOR ou indeferimento pelo Juiz competente, o VENDEDOR estará autorizado a requerer a extinção da ação, sem resolução de mérito, e o COMPRADOR deverá ajuizar a ação pertinente sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, não havendo qualquer responsabilidade do VENDEDOR quanto a esta providência.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

4.13. No caso de imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo arrematante, na forma da lei. Em caso de locação registrada no Cartório de

Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o COMPRADOR se obriga a respeitar e cumprir o contrato de locação em todas as suas cláusulas e condições.

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

IMÓVEIS RURAIS

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

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

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

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

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

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do VENDEDOR, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (esta condicionada a pagamentos à vista e à integral quitação do preço do imóvel), Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia pela Lei 9.514/97 (modalidade Financiamento Bancário), ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do VENDEDOR, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.

5.2. As Escrituras mencionadas no item 5.1., acima, serão lavradas em dia, hora e Tabelionato de Notas obrigatoriamente indicados pelo VENDEDOR com 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena de aplicar-se o quanto disposto no item 5.4., abaixo.

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 apresentar ao VENDEDOR a via do Contrato/traslado da escritura e cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados: (i) da averbação da denominação social do VENDEDOR na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 5.5. abaixo) ou; (ii) da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do VENDEDOR) ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia (Leis nºs 9.514/97, 4.380/64 e 5.049/66); ou (iii) do cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 [apenas para imóveis de propriedade de PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ nº 23.964.908/0001-10), representado por sua administradora SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S/A (CNPJ 62.318.407/0001-19)]; o que ocorrer por último.

5.4. A inobservância do prazo indicado em 5.2 e 5.3, facultará ao VENDEDOR, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do COMPRADOR 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, bem como no ajuizamento das medidas judiciais cabíveis em face ao COMPRADOR, objetivando não somente a outorga e o registro do título aquisitivo, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo VENDEDOR.

5.4.1. 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.

5.5. 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 a atualização da denominação social do VENDEDOR na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), não havendo prazo estimado para a conclusão da atualização antes mencionada, por serem necessárias providências pelos órgãos públicos e Registro de Imóveis, sobre os quais o VENDEDOR não possui qualquer ingerência.

5.6. O VENDEDOR torna público, ainda, que se faz necessária a atualização da razão social da matrícula dos imóveis de titularidade da BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME nº 23.964.908/0001-10)], anteriormente administrado por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, para constar a atual denominação do referido Fundo para PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10), atualmente administrado por SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S/A (CNPJ/ME:

62.318.407/0001-19). Também, serão canceladas pelo VENDEDOR as averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93, relacionadas à segregação do patrimônio da administradora fiduciária com o patrimônio do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10).

5.7. Os imóveis que se encontram nas situações descritas na cláusula 5.5. e 5.6., 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 e atualização da titularidade para Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); (ii) após a obtenção, pelo VENDEDOR, de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato ou; (iii) após a atualização societária da matrícula dos imóveis pertencentes ao antigo BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , bem como o cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis do Fundo antes mencionado.

5.7.1. As hipóteses previstas no item 5.7., retro, poderão 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 ou qualquer penalização do VENDEDOR em decorrência desta eventual postergação, vez que, ao aderir o presente Edital, o COMPRADOR declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes. Da mesma forma, não caberá ao COMPRADOR solicitar abatimento no valor da arrematação em decorrência deste fato.

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

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

5.9. Em caso de doação do imóvel adquirido ou do numerário para aquisição do imóvel por terceiros, deverão ser recolhidos pelo COMPRADOR os impostos ITBI e ITCMD e, se for o caso, os laudêmios devidos.

5.10. Fica o COMPRADOR ciente que quaisquer dos instrumentos de aquisição não serão firmados com Firmas Individuais.

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

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

6.2. Em caso de desfazimento de venda motivado pelo VENDEDOR, exceto previsão contrária disposta no presente Edital, este restituirá ao COMPRADOR eventuais valores pagos a título de preço do imóvel, bem como tributos, taxas, condomínios e outros encargos adimplidos pelo COMPRADOR, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado pro rata die até a data indicada em 6.4. abaixo, sendo que referida atualização incidirá também sobre o valor da comissão do Leiloeiro, cujo valor correspondente à atualização será restituído pelo VENDEDOR, enquanto o valor histórico da comissão será restituído diretamente pelo Leiloeiro.

6.3. Ocorrendo o desfazimento da venda motivado pelo COMPRADOR, será retido pelo VENDEDOR o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR a título de preço do Imóvel, a título de multa, sendo que, sobre o valor a ser restituído, haverá a incidência de correção monetária pelo IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data indicada em 6.4. abaixo. Assim, (i) se antes da celebração do Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, a arrematação será cancelada e a multa antes mencionada será cobrada a exclusivo critério do VENDEDOR. Caso nada tenha sido adimplido, a multa incidirá sobre o valor estabelecido na ata de arrematação para o sinal, devendo ainda ser adimplido o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão considerados título executivo, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente pelo IGP-M-FGV até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e da aplicação do art. 171, inciso VI, do Código Penal; (ii) se após a celebração do Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, será assinado o correspondente instrumento de distrato. A retenção realizada a título de multa será devida como perdas e danos, multas e outras cominações legais, podendo ser deduzido, ainda, do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

6.3.1. Se o COMPRADOR houver assumido os riscos da aquisição inerentes a eventual ação judicial que possa acarretar a perda da propriedade em favor de terceiros, ou sobrevier ação judicial após o arremate pelo COMPRADOR, e em qualquer das hipóteses, este solicitar o desfazimento da aquisição antes da certificação do trânsito em julgado da referida ação, será facultado ao VENDEDOR aceitar o desfazimento, oportunidade em que será aplicada multa equivalente a 25% sobre os valores efetivamente pagos a título de preço do Imóvel, a qual será retida dos valores a serem devolvidos pelo VENDEDOR ao COMPRADOR, além dos valores pagos a título de comissão do leiloeiro, tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR e eventualmente pagos pelo VENDEDOR. Caso ocorra o trânsito em julgado na referida ação, aplicar-se-á o disposto no item 4.8 e seguintes deste Edital (Evicção). Os valores previstos neste item serão acrescidos de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculados pro rata die, desde a data do pagamento até a data indicada no item 6.4., abaixo.

6.3.2. As restituições a serem realizadas pelo VENDEDOR na forma prevista no item 6.3. e subitem 6.3.1. serão realizadas na conta bancária indicada na Ata e Recibo de Arrematação.

6.4. Na hipótese de desfazimento da venda, por qualquer motivo, fica estabelecido que a correção monetária sobre os valores a serem ressarcidos incidirá até a data em que o VENDEDOR comunicar ao COMPRADOR, seja por notificação ou por e-mail, a quantia correspondente à totalidade dos valores a serem restituídos. O VENDEDOR deverá realizar o ressarcimento no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do respectivo evento previsto nesta cláusula.

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.

6.6. As regras de inadimplemento previstas nos instrumentos formalizadores da venda, celebrados por ocasião da contratação do financiamento imobiliário ou crédito aquisição PJ, prevalecem sobre as regras indicadas neste Edital, em caso de eventual conflito.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida João Wallig nº 1800, Conj. 4005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS.

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 – FICHA CADASTRAL: PF;

ANEXO III – FICHA CADASTRAL: PJ.

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

ANEXO V - MINUTA BANCO SANTANDER DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97) (financiamento imobiliário/crédito imobiliário Santander)

ANEXO VI – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/64 e 5.049/66. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ).

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na Avenida João Wallig,nº 1800, Conj. 4005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - telefone: (51)3535-1010 e Fax: (-)- em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

7.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra – para venda à vista, de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 (financiamento imobiliário) e Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97. (para os casos de financiamento via Crédito Aquisição PJ).), Instrumento Particular

de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, estão disponíveis no site do leiloeiro e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que na redação das cláusulas do ato celebrado serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas 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.

7.8. As Partes se obrigam a utilizar a assinatura digital/eletrônica em todos os instrumentos públicos ou particulares que venham a ser firmados por ambos e originados do presente negócio, que envolvam a COMPRADOR e o VENDEDOR nessa qualificação, ou na qualificação de intervenientes, ou como terceiros a quem o documento venha a ser oposto. As Partes se obrigam, ainda, ao uso de assinatura digital ligada ao ICP-Brasil sempre que exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis. Desta forma, os documentos assinados na forma desta cláusula constituem documentos eletrônicos, nos termos da MP nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, e também serão aceitos, quando públicos, na forma do Provimento 100/2020 do CNJ. Cada Parte arcará com o custo de suas respectivas assinaturas.

ANEXO I - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

Lote: 1.
Endereço Completo: Rua Sete de Setembro, 1136, Centro Histórico, Porto Alegre, RS, CEP 90010-191

Características do Imóvel:
Descrição: Ex-agência, padrão, desocupado. Matrícula(s): 113.029. Cartório: CRI do Rio Grande. Inscrição da Prefeitura: 3009289/Contribuinte: 3009289.
Tipo do Imóvel: Ex-agência
Status da Ocupação: Desocupado
Dossiê: 02.15350

Composição Interna/Vagas: Ex-agência, padrão

Matrícula: 113.029
Cartório de Registro: CRI do Rio Grande
Inscrição na Prefeitura: 3009289
IPTU Anual: R$ 74.827,49

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 4.830.000,00

Considerações Importantes:
A. Desocupado.
B. Imóvel foreiro privado. Ver item 4.9 e cláusula 4.7 do edital.
C. Ação judicial – revisional – proc. nº 0158670-84.2017.8.21.0001, em trâmite na 6ª Vara Cível de Porto Alegre/RS.
D. Ação judicial – cumprimento de sentença – proc. nº 5015268-83.2019.8.21.0001, em trâmite na 6ª Vara Cível de Porto Alegre/RS.
E. O vendedor responderá pela evicção de direitos nos termos dos itens 4.8 a 4.10 do edital.
F. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 2.
Endereço Completo: Rua Bento Gonçalves, 371, Centro, Passo Fundo, RS, CEP 99010-010

Características do Imóvel:
Descrição: Ex-agência, padrão, ocupado. Área(s): 825 m² de terreno e 638 m² de área construída. Matrícula(s): 71.488 / 158.580 / 158.581 / 158.582 / 158.583 / 158.584. Cartório: CRI Passo Fundo. Inscrição da Prefeitura: Vide inscrição imobiliária/Contribuinte: Vide inscrição imobiliária.
Tipo do Imóvel: Ex-agência
Status da Ocupação: Ocupado
Dossiê: 02.18309

Composição Interna/Vagas: Ex-agência, padrão

Matrícula: 71.488 / 158.580 / 158.581 / 158.582 / 158.583 / 158.584
Cartório de Registro: CRI Passo Fundo
Inscrição na Prefeitura: Vide inscrição imobiliária
IPTU Anual: R$ 14.679,52

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 2.850.000,00

Considerações Importantes:
A. Ocupado.
B. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação, conforme itens 4.14 e 4.14.1 do edital.
C. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 3.
Endereço Completo: Praça Coronel Pedro Osório, 156, Loja 01, Condomínio Sulbanco, Centro, Pelotas, RS, CEP 96015-010

Características do Imóvel:
Descrição: Ex-agência, padrão, desocupado. Área(s): 1.638,67 m² de área construída. Matrícula(s): 50.759. Cartório: 2º CRI Pelotas. Inscrição da Prefeitura: 2000970/Contribuinte: 2000970.
Tipo do Imóvel: Ex-agência
Status da Ocupação: Desocupado
Dossiê: 02.18310

Composição Interna/Vagas: Ex-agência, padrão

Matrícula: 50.759
Cartório de Registro: 2º CRI Pelotas
Inscrição na Prefeitura: 2000970
IPTU Anual: R$ 34.146,80

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 990.000,00

Considerações Importantes:
A. Desocupado.
B. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 4.
Endereço Completo: Rua Heitor Lyra da Silva, 80, Fragata, Pelotas, RS, CEP 96025-200

Características do Imóvel:
Descrição: Galpão, padrão, ocupado. Área(s): 300 m² de terreno e 75 m² de área construída. Matrícula(s): 13.490. Cartório: 2º CRI de Pelotas. Inscrição da Prefeitura: 204986/Contribuinte: 204986.
Tipo do Imóvel: Galpão
Status da Ocupação: Ocupado
Dossiê: 02.18391

Composição Interna/Vagas: Galpão, padrão

Matrícula: 13.490
Cartório de Registro: 2º CRI de Pelotas
Inscrição na Prefeitura: 204986
IPTU Anual: R$ 225,45

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 99.000,00

Considerações Importantes:
A. Ocupado.
B. Ação judicial – indenizatória – proc. nº 5013542-98.2025.8.21.0022, em trâmite na Vara Cível de Pelotas/RS.
C. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à

desocupação, conforme cláusula 4.12 do edital.
D. O vendedor responderá pela evicção de direitos conforme cláusulas 4.8 a 4.10 do edital.
E. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 5.
Endereço Completo: Rua Leonel Sangalli, 910, São José, Encantado, RS, CEP 95960-000

Características do Imóvel:
Descrição: Loja, padrão, ocupado. Área(s): 1.684,6 m² de terreno e 163,74 m² de área construída. Matrícula(s): 27.621. Cartório: CRI de Encantado. Inscrição da Prefeitura: 2899/Contribuinte: 90.400.888/0001-42.
Tipo do Imóvel: Loja
Status da Ocupação: Ocupado
Dossiê: 02.22735

Composição Interna/Vagas: Loja, padrão, 0 vaga(s) de garagem

Matrícula: 27.621
Cartório de Registro: CRI de Encantado
Inscrição na Prefeitura: 2899
IPTU Anual: R$ 713,73

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 223.939,69

Considerações Importantes:
A. Ocupado.
B. Ação judicial – indenizatória – proc. nº 5001816-61.2025.8.21.0044, em trâmite na Vara Cível de Encantado/RS.
C. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação conforme cláusula 4.12 do edital e decorrentes da ação judicial em trâmite.
D. O vendedor responderá pela evicção de direitos conforme cláusulas 4.8 a 4.10 do edital.
E. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 6.
Endereço Completo: Rua Tiago Felipe, 60, Santo Antônio de Pádua, Curitibanos, SC, CEP 89520-000

Características do Imóvel:
Descrição: Galpão, padrão, ocupado. Área(s): 360 m² de terreno e 262,5 m² de área construída. Matrícula(s): 30.144. Cartório: CRI de Curitibanos. Inscrição da Prefeitura: 01.13.103.0090.001.1/Código: 26233/Contribuinte: 90.400.888/0001-42.
Tipo do Imóvel: Galpão
Status da Ocupação: Ocupado
Dossiê: 02.23355

Composição Interna/Vagas: Galpão, padrão, 0 vaga(s) de garagem

Matrícula: 30.144
Cartório de Registro: CRI de Curitibanos
Inscrição na Prefeitura: 01.13.103.0090.001.1 / Código: 26233
IPTU Anual: R$ 3.070,00

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 357.000,00

Considerações Importantes:
A. Ocupado.

B. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação conforme cláusula 4.12 do edital.
C. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 7.
Endereço Completo: Avenida Brasil, 2698, Marina, Cachoeira do Sul, RS, CEP 96505-475

Características do Imóvel:
Descrição: Prédio, padrão, ocupado. Área(s): 260 m² de terreno e 160 m² de área construída. Matrícula(s): 43.577. Cartório: 1º CRI de Cachoeira do Sul. Inscrição da Prefeitura: 1080820514002-0/Contribuinte: 90.400.888/0001-42.
Tipo do Imóvel: Prédio
Status da Ocupação: Ocupado
Dossiê: 02.26769

Composição Interna/Vagas: Prédio, padrão, 0 vaga(s) de garagem

Matrícula: 43.577
Cartório de Registro: 1º CRI de Cachoeira do Sul
Inscrição na Prefeitura: 1080820514002-0
IPTU Anual: R$ 1.097,70

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 320.815,63

Considerações Importantes:
A. Ocupado.
B. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação conforme cláusula 4.12 do edital.
C. Os débitos de IPTU e condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

Lote: 8.
Endereço Completo: Rua Álvaro Guterres, 221, Tristeza, Porto Alegre, RS, CEP 91920-010

Características do Imóvel:
Descrição: Prédio, padrão, ocupado. Área(s): 288,8 m² de terreno e 326,93 m² de área construída. Matrícula(s): 206.284. Cartório: 3º CRI de Porto Alegre. Inscrição da Prefeitura: 45039/Contribuinte: 42.611.683/0001-63.
Tipo do Imóvel: Prédio
Status da Ocupação: Ocupado
Dossiê: 02.27645

Composição Interna/Vagas: Prédio, padrão, 0 vaga(s) de garagem

Matrícula: 206.284
Cartório de Registro: 3º CRI de Porto Alegre
Inscrição na Prefeitura: 45039
IPTU Anual: R$ 5.675,13

Valor Alvo do Banco para Venda: R$ 600.000,00

Considerações Importantes:
A. Ocupado.
B. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação conforme cláusula 4.12 do edital.
C. Os débitos de IPTU serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.