EDITAL DE LEILÃO ON-LINE
Data: 21 de julho de 2026, às 11:00 horas
Leiloeiro: Dora Plat - JUCESP 744

CONDIÇÕES DE VENDA

1. Procedimentos Gerais de Participação e Realização do Leilão

1.1. Os imóveis das empresas controladas pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. – empresa da Organização Bradesco – (doravante denominadas simplesmente de **BSP** ou **VENDEDORA**), serão vendidos por meio de leilão eletrônico *on line*, por valor nominal igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel.

1.2. Fica reservado à **VENDEDORA**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes a seu exclusivo critério ou necessidade, o que poderá fazê-lo diretamente ou por intermédio do Leiloeiro. A **VENDEDORA** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda dos imóveis, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer justificativa, indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3. Ao ofertar lance, o interessado ratifica o seu prévio conhecimento e plena concordância quanto aos termos do presente edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel, bem como, quanto ao direito da BSP de promover eventuais alterações nas descrições dos imóveis ou em suas respectivas condições de venda até a data de realização do leilão. As referidas condições e suas respectivas alterações serão noticiadas por meio do site do Leiloeiro, sendo de integral responsabilidade do interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.4. Previamente à participação no leilão e oferta de lances, o interessado deverá se cientificar, por conta própria e às suas expensas, da situação física, documental e registral dos imóveis, dos documentos e informações relativas a eles, à **VENDEDORA** e aos antecessores que constem das matrículas dos imóveis, bem como das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará, o **COMPRADOR**, obrigado a respeitar por força da compra do imóvel, ficando a **VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade pelo fornecimento de informações, levantamentos ou providências neste sentido, bem como, mas sem se limitar, por eventual contaminação do solo ou subsolo, passivos de caráter ambiental ou restrições urbanísticas.

1.4.1 O interessado também deverá verificar, previamente, a existência de certificados e documentos legais exigidos pelos órgãos competentes, tais como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), o Habite-se e demais autorizações, bem como eventuais pendências ou divergências cadastrais, de área ou de dados perante órgãos públicos ou terceiros.

1.4.2 É igualmente de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** a apuração da existência de débitos tributários, encargos condominiais ou contas de consumo (tais como água, energia elétrica, gás, entre outros), assumindo integralmente quaisquer valores devidos, independentemente da data de origem.

1.4.3 Caso existam gravames, ônus reais ou quaisquer impedimentos que inviabilizem ou dificultem o registro da transferência da propriedade, a **VENDEDORA** envidará seus melhores esforços para a respectiva regularização, sem, no entanto, assumir qualquer garantia de prazo ou de êxito na solução de tais pendências.

1.5. Será considerado vencedor o interessado que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo. O interessado que apresentar o maior lance e firmar a respectiva Ata e Recibo de Arrematação do Imóvel passará, a partir de então, a ser designado **COMPRADOR**, ressalvadas as hipóteses previstas neste edital ou na lei em que a **VENDEDORA** poderá cancelar a oferta, negar a venda ou desqualificar o lance e/ou o seu proponente.

2. Condições de Participação, Habilitação e Leilão

2.1. Para participação no leilão e obtenção de "login" e "senha" de acesso ao ambiente de negociação *on line* dos imóveis, o interessado deverá se cadastrar, antecipadamente ao início do leilão, ou seja, até às 10:00 da data descrita no cabeçalho deste documento, no site do Leiloeiro www.portalzuk.com.br , enviar a documentação prevista abaixo, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro, que validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do presente edital.

2.2. Para se cadastrar, o interessado deverá encaminhar ao Leiloeiro, através do link de cadastro disponibilizado no site do Leiloeiro, os seguintes documentos:

- Se Pessoa Física

a. - documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento), incluindo de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso.

- Se Pessoa Jurídica

a. - documentos de identificação dos representantes legais do interessado (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento);

b. - ato constitutivo (Contrato Social, Estatuto Social etc.) e sua última alteração; e prova de representação (procuração ata de eleição de diretoria, nomeação de administrador etc.); e

c. - cartão do CNPJ.

2.2.1. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro ou a **VENDEDORA** poderá, ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entenda ser necessário.

2.2.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

2.3. Os interessados habilitados no leilão e os seus representantes estão sujeitos à análise e aprovação do Leiloeiro e da **VENDEDORA**, de sorte que o cadastro na plataforma do Leiloeiro e a oferta de lance, ainda que declarado vencedor, não diminui ou limita o direito de o Leiloeiro e/ou a **VENDEDORA** cancelar a oferta, negar a venda ou desqualificar o lance e/ou o seu proponente após aquelas aprovações e análises, sem que seja exigido do Leiloeiro e/ou da **VENDEDORA** a necessidade de fundamentar a sua decisão.

2.4. Os menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir imóveis se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

2.5. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis com observância das leis brasileiras que disciplinem a venda de imóveis a esse público, incluindo, sem se limitar, as disposições normativas da Receita Federal do Brasil.

2.6. Se houver a intenção de compra em copropriedade, ela deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação no site do Leiloeiro, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, abrangendo expressamente o percentual de copropriedade de cada interessado, bem como disponibilizando a documentação acima indicada.

2.6.1. Caso não seja informada a aquisição em copropriedade no momento do cadastro e habilitação, fica a exclusivo critério da **VENDEDORA**: (i) aprovar a venda com a outorga das frações ideais em igual proporção ao número de pessoas representadas/indicadas pelo participante do lance vencedor; (ii) aprovar a venda com outorga de frações ideais desproporcionais a esse número, desde que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da copropriedade seja atribuída ao interessado que ofertou o lance vencedor e firmou a ata de arrematação; ou (iii) não aprovar a venda, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de não divulgar os motivos ensejadores de eventual recusa.

2.6.2. Na hipótese de que trata o item 2.6, acima, o instrumento de compra e venda será firmado com todos que compuseram o lance vencedor, observadas as frações predeterminadas quando do cadastro e habilitação no site do Leiloeiro ou, se admitida a continuidade da venda pela **VENDEDORA**, nas proporções do inciso "i" ou "ii", do item 2.6.1, acima.

2.7. Desde que cadastrados e habilitados para o leilão no site do Leiloeiro, o interessado estará apto a ofertar lances no leilão por meio eletrônico, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada leilão. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os interessados cadastrados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado caso este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado, desde que este lance seja igual ou superior ao valor nominal do lance mínimo estipulado para o imóvel em disputa.

2.8. Os lances oferecidos no leilão *on lin*e não garantem direitos ao interessado em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

2.9. A concretização da venda do imóvel somente ocorrerá mediante a formalização da Ata e Recibo de Arrematação, que apenas será formalizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro e ofertou o lance declarado vencedor, não sendo permitida a formalização de recibos ou transferência dos direitos a terceiros.

3. Visitas Prévias aos Imóveis

3.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada, constatar seu estado atual, inclusive sob os aspectos documental, físico, sanitário, urbanístico etc. De forma que, após a inscrição e habilitação para o leilão, nada poderá ser suscitado pelo **COMPRADOR** a esse respeito.

3.2. A visita aos imóveis que estejam desocupados deverá ser agendada com 02 (dois) dias úteis de antecedência diretamente com o Leiloeiro, sendo que tal visita deverá ocorrer no máximo até 01 (um) dia útil antes da data do Leilão.

3.2.1. As visitas aos imóveis que estejam na posse de terceiros (o que será indicado nas condições especiais de venda desses imóveis), incluindo, sem se limitar, na hipótese de posse decorrente de alienações fiduciárias objeto da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (a "Lei nº 9.514/1997"), somente ocorrerão se forem autorizadas por seus ocupantes (locatários, comodatários, sublocatários, imóveis objeto de garantias ou propriedades fiduciárias etc.), não podendo o COMPRADOR, uma vez aderindo a este edital e dando o lance vencedor, negar-se a dar cumprimento ao lance declarado vencedor e demais disposições deste edital e/ou da

futura escritura, uma vez que o fará ciente de que o imóvel adquirido estava na posse de terceiros ao tempo do leilão.

4. Condições Gerais de Aquisição de Imóveis

4.1. A aprovação da venda do imóvel está condicionada à análise e aprovação da **VENDEDORA** quanto aos documentos fornecidos pelo **COMPRADOR**, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando, a Lei nº 9.613/1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. A eventual negativa da **VENDEDORA** quanto ao não seguimento da venda não gerará a obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarretará quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário. Sendo assim, o **COMPRADOR** adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.2.1. Os equipamentos de vigilância do Imóvel (câmeras, alarmes, fechadura magnética, gravador, central de alarme, sirene, *nobreak*, *link* de internet, sensor de movimento e equipamentos adjacentes desta natureza etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância do Imóvel, e, por conseguinte, não compõem os imóveis e o preço de aquisição do referido imóvel, de sorte que poderão ser retirados e/ou retidos pela empresa de vigilância em função do que o COMPRADOR se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de preço, indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal), bem como não será fundamento para o COMPRADOR se negue a firmar a Ata e Recibo de Arrematação e/ou a celebrar a futura escritura.

4.3. Fica a cargo do **COMPRADOR**, de maneira irrevogável e irretratável, promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. Nesse sentido, a **VENDEDORA** não responde por eventuais débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais ou urbanísticas ou à necessidade de atualizações cadastrais ou registrais dos imóveis junto aos cartórios, prefeituras, fazendas públicas e demais entidades competentes.

4.4. Em relação aos imóveis que estejam alugados, no todo ou em parte, ao Banco Bradesco S.A. e/ou empresas afiliadas a esse Banco (em conjunto denominados simplesmente de "Bradesco"), a venda pela VENDEDORA e, por conseguinte, a aquisição dos imóveis pelo COMPRADOR são subordinadas, de forma irrevogável e irretratável, enquanto vigentes os contratos de locação, às condições a seguir, em função do que o COMPRADOR, ao participar do leilão e ofertar o lance vencedor, declara e reconhece que, por meio do seu cadastro no por meio do *link* disponibilizado no site do Leiloeiro, teve plena e integral ciência da existência e das disposições dos contratos de locação e seus eventuais aditamentos que alcançam os imóveis alugados ao Bradesco (em conjunto, os "Contratos de Locação Bradesco"), bem como, de livre e espontânea vontade, anuiu com o fato de que a presente venda e compra, resultante do leilão e objeto da escritura que dele derivar, se faz sob as obrigações, irrevogáveis e irretratáveis, que assim se manterão enquanto vigentes os Contratos de Locação Bradesco, de respeito e manutenção das locações objeto desses contratos pelo COMPRADOR, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ainda que os Contratos Locação Bradesco não estejam e/ou não venham a ser averbados/registrados nas matrículas dos imóveis, bem como de não destinar os imóveis ao uso e/ou exploração das atividades ilegais, casas noturnas ou atividades de exploração sexual e correlatas (em conjunto, as "Atividades Vedadas"), razão pela qual, ao participar do leilão e ofertar o lance vencedor, a COMPRADORA, em observância à probidade e boa-fé contratual e à liberdade contratual das Partes, assentados

nos artigos 421 e 425, do Código Civil, bem como ratificando as condições do presente edital, da futura escritura e dos Contratos de Locação, se obriga:

(i) a manter e respeitar as locações objeto dos Contratos de Locação Bradesco, ainda que esses instrumentos não estejam, ao tempo do Leilão, e/ou não venham a estar, durante toda a vigência dos Contratos de Locação, registrados e/ou averbados nas matrículas dos imóveis pelo Bradesco e/ou seus sucessores a qualquer título, em função do que, o COMPRADOR, ao participar do leilão e ofertar o lance declarado vencedor, renuncia ao direito de denunciar a locação com fundamento no art. 8º, da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 (a "Lei de Locações") e se obriga, em caso de futura venda dos imóveis, a ofertar o direito de preferência ao Bradesco, observado o art. 27, da Lei de Locações;

(ii) a não fazer uso dos imóveis e/ou a não os explorar, de forma onerosa ou gratuita, nas Atividades Vedadas, seja diretamente pelo COMPRADOR e/ou por intermédio de terceiros, incluindo, sem se limitar, por meio da transferência a qualquer título (venda, permuta, locação, sublocação, empréstimo, usufruto, direito real de uso etc.) dos imóveis e/ou dos direitos dele derivados;

(iii) a fazer constar, dos eventuais instrumentos de transferência dos imóveis que venha a firmar a qualquer título (venda, permuta, locação, sublocação, empréstimo, usufruto, direito real de uso etc.), a obrigação de os adquirentes, cessionários, locatários, sublocatários, usufrutuários, enfim, todo e qualquer terceiro com quem o COMPRADOR venha celebrar tais instrumentos, a obrigação de observarem as obrigações estabelecidas no presente item 4.4 deste edital e que constarão da futura escritura, bem como se obriga, o COMPRADOR, a exigir que os referidos terceiros cumpram essas obrigações; e

(iv) por si, seus prestadores de serviços, empregados, preposto, representantes e/ou os terceiros com que mantenha ou venha a manter relação nos termos do inciso "iii", a pagar multa, por infração cometida, no valor correspondente a 2% (dois por cento) do preço de aquisição do imóvel, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGP-M, caso sejam descumpridas, no todo ou em parte, as obrigações assumidas no presente item 4.4 deste edital de leilão e que constarão da futura escritura, sem prejuízo de responder, ainda, o COMPRADOR, por todas as perdas e danos de qualquer natureza (moral, material e pessoal), que venham a ser suportados pela VENDEDORA, o Bradesco e/ou terceiros.

4.4.1. Exclusivamente em relação às vendas decorrentes dos leilões objeto deste edital, o Bradesco renunciou ao direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação aos Contratos de Locação Bradesco, conforme Carta de Renúncia disponibilizada na plataforma do Leilão, anexa ao presente Edital. Nesse sentido, em futuras vendas dos imóveis, o COMPRADOR se obriga a observar o direito de preferência do Bradesco, nos termos do item 4.4, inciso "i", acima.

4.5. Caso o imóvel esteja ilegitimamente sob a posse de terceiros, incluindo, sem se limitar, na hipótese em que essa posse derive da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514/1997, o **COMPRADOR** declara estar ciente de que a retomada da posse do imóvel arrematado é de sua inteira responsabilidade e custeio. Nesse sentido, fica estabelecido que incumbe exclusivamente ao **COMPRADOR**, se assim desejar, adotar e custear todas as medidas necessárias para a retomada da posse do imóvel, incluindo, se necessário, a propositura de ação judicial competente, de sorte que a **VENDEDORA** não se responsabiliza por quaisquer providências, ônus, custos ou despesas necessárias para tanto.

5. Impossibilidade de Arrependimento pelo COMPRADOR

5.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral pelo **COMPRADOR.**

6. Condição Resolutiva

6.1. A venda dos imóveis está subordinada às condições resolutivas a seguir estabelecidas ("Condições Resolutivas"), que, caso ocorram, em conjunto ou isoladamente, nos prazos abaixo previstos, resolverão de pleno direito a venda do imóvel objeto do lance vencedor:

(i) a não aprovação documental e de crédito do **COMPRADOR** pela **VENDEDORA** no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do leilão; e/ou

(ii) o exercício de direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio pro indiviso, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal ou contratual assumida pela **VENDEDORA** com terceiros, nas mesmas condições ofertadas pelo **COMPRADOR** (incluindo, sem se limitar, o pagamento da comissão do leiloeiro por quem exercer essa preferência), nos prazos legais e/ou contratuais assumidos pela **VENDEDORA**, sendo esses prazos contados da data em que o direito de preferência for ofertado pela **VENDEDORA** ao terceiro interessado.

6.2. A superação das Condições Resolutivas ensejará automaticamente a obrigação das Partes de firmarem a escritura de venda e compra do imóvel, devendo ser observado os prazos dispostos no Capítulo 8 - "Da Escritura Pública", abaixo.

7. Procedimentos Gerais para Pagamento do Lance Vencedor e suas Condições

7.1. Em até 5 (cinco) dias úteis contados da superação das Condições Resolutivas, o **COMPRADOR** deverá pagar à **VENDEDORA**: (i) a integralidade do lance vencedor ("Preço de Venda"), quando a forma de pagamento do Preço de Venda for à vista; ou (ii) o sinal, quando a forma de pagamento do Preço de Venda for parcelada. No mesmo prazo, o **COMPRADOR** deverá pagar diretamente ao Leiloeiro a comissão no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Preço de Venda, observado o disposto no item 7.4, abaixo.

7.2. O pagamento, integral ou parcelado, do Preço de Venda deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo **COMPRADOR** por meio de débito em conta de sua titularidade mantida no Banco Bradesco S.A. ou Transferência Eletrônica à Distância - TED oriunda de conta corrente de sua titularidade exclusiva em qualquer instituição financeira no Brasil para crédito em conta corrente indicada pela **VENDEDORA**, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque ou PIX.

7.3. Na hipótese de o **COMPRADOR** não honrar o pagamento do Preço de Venda na forma prevista neste edital, desde que, notificado de sua mora, o **COMPRADOR** deixe de purgá-la no prazo de até 15 (quinze) dias contados dessa notificação, fica a exclusivo critério da **VENDEDORA**, se for de seu interesse, considerar rescindida de pleno direito a venda, sem que para tanto seja necessária a adoção de qualquer medida judicial para tanto. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** poderá, ainda, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, que terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do seu lance.

7.3.1. Na hipótese da purgação da mora, deverá o **COMPRADOR** pagar o valor em mora ou inadimplido, acrescido de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela variação exclusivamente positiva do IGP-M e multa moratória de 10% (dez por cento), sobre o débito atualizado.

7.4. **Do pagamento à vista:** ressalvadas as hipóteses do item 7.4.1, abaixo, para os imóveis arrematados por qualquer valor em que o pagamento do Preço de Venda se dará à vista, será concedido pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** um desconto de 10% (dez por cento) sobre esse preço.

7.4.1. **O desconto previsto no item 7.4, acima, não será aplicável: (i) à comissão de 5% (cinco por cento) do Leiloeiro, que deverá ser paga pelo COMPRADOR, sempre, sobre o Preço de Venda sem desconto; e (ii) ao Preço de Venda correspondente ao lance declarado vencedor em leilões que tenham por objeto imóveis retomados pela VENDEDORA em excussão de alienação fiduciária de imóveis da Lei nº 9.514/1997**.

7.5. **Do pagamento parcelado:** para todas as vendas parceladas, independentemente do valor do Preço de Venda, será exigido do **COMPRADOR** o pagamento: (i) do sinal mínimo de 30% (trinta por cento) desse preço ("Sinal"), a ser pago no prazo previsto no item 7.1, acima; e (ii) do saldo do Preço de Venda em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas, corrigidas na forma do item 7.5.2, abaixo, vencendo-se a 1ª (primeira) parcela 30 (trinta) dias após, o que primeiro ocorrer, o fim do prazo do item 7.1, acima, ou da data do efetivo pagamento do Sinal e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, até final e integral quitação do Preço de Venda. O vencimento e, por conseguinte, a obrigação de pagamento do Sinal e das parcelas do Preço de Venda terá início e, portanto, será plenamente exigível do **COMPRADOR** independentemente da transmissão de posse (direta ou indireta) e/ou assinatura da Ata e Recibo de Arrematação do Imóvel ou da Escritura.

7.5.1. Ocorrendo mora ou inadimplemento no pagamento do Sinal ou de qualquer parcela do Preço de Venda, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela variação exclusivamente positiva do IGP-M e multa moratória de 10%, sobre o débito atualizado, além das medidas de execução extrajudicial ou judicial da dívida e excussão das garantias constituídas, nos termos da lei, deste edital ou dos instrumentos jurídicos que deles derivar.

7.5.2 Após 12 (doze) meses contados, o que primeiro ocorrer, do fim do prazo previsto no item 7.1, acima ou da data do efetivo pagamento do Sinal, as parcelas do Preço de Venda serão corrigidas pela variação exclusivamente positiva do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Nesse sentido, as vendas parceladas em até 12 (doze) parcelas não estão sujeitas a correção, ressalvado na hipótese de mora ou inadimplência de qualquer das parcelas em que incidirão os encargos próprios da mora/inadimplência, incluindo, sem se limitar, a correção monetária da parcela inadimplida ou em atraso, conforme previsto no item 7.5.1, acima.

7.5.3. Fica estabelecido que é vedada a opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para o **COMPRADOR** com restrições cadastrais, em mora perante a **VENDEDORA** ou instituições financeiras, ou ainda, que figurem nos cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando, Serasa e SPC. Caso a constatação de tal situação pelo Leiloeiro ou a **VENDEDORA** ocorra apenas após a declaração do lance vencedor ao **COMPRADOR** que se encontra em tal situação, fica estabelecido que mesmo nesta hipótese a venda não prosseguirá e o imóvel será reconduzido a novo leilão.

8. Escritura Pública

8.1. A venda será formalizada por meio de escritura pública ("Escritura"):

(i) **No caso das vendas à vista:** por meio da lavratura da escritura pública de venda e compra, a ser formalizada em até 30 (trinta) dias, contados da data da superação das Condições Resolutivas.

(ii) **No caso de vendas a prazo:** por meio de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel, a ser formalizado em até 30 (trinta) dias, contados da superação das Condições Resolutivas.

8.1.1. O **COMPRADOR** se obriga a prenotar a Escritura no Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) dias ("Prazo Prenotação") e a obter o registro à margem da matrícula do imóvel da transferência da propriedade e, se o caso, da constituição da alienação fiduciária em garantia, em até 30 (trinta) dias ("Prazo Registro"), ambos os prazos contados da data de lavratura da Escritura.

8.1.2. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas no item 8.1.1, acima, o **COMPRADOR** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação da Escritura e, posteriormente a isto, a certidão atualizada da matrícula do imóvel que comprove a transferência a propriedade e, se o caso, a constituição da alienação fiduciária em garantia. Para tanto, o envio do comprovante de prenotação deverá ser feito pelo **COMPRADOR** em até 1 (um) dia útil, contado do encerramento do Prazo Prenotação e a certidão atualizada da matrícula em até 1 (um) dia útil, contado do encerramento do Prazo de Registro.

8.1.3. Deixando o **COMPRADOR** de cumprir com as suas obrigações previstas nos itens 8.1.1 e 8.1.2: (a) ficará facultado à **VENDEDORA** adotar as providências necessárias para a prenotação e/ou o registro da Escritura, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas providência; e (b) o descumprimento dessas obrigações pelo **COMPRADOR** configurará ato atentatório às regras deste Edital e da Escritura, e sujeitará o **COMPRADOR** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV (a "Multa Diária"), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro do **COMPRADOR** para a participação em novos leilões promovidos pela **VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S.A. e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

8.1.4. Caso a **VENDEDORA** exerça a faculdade prevista no item 8.1.3, alínea "a", acima, o **COMPRADOR** fica obrigado a ressarcir a **VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **VENDEDORA**, devidamente corrigidas

pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, apurada entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pelo **COMPRADOR**.

8.1.4.1. A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa.

8.1.4.2. Em caso de mora ou inadimplência do **COMPRADOR** no cumprimento da obrigação de pagar prevista no item 8.1.4.1, acima, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

8.2. A Escritura será lavrada por Tabelião de Notas de livre escolha da **VENDEDORA**.

8.3. Se por culpa do **COMPRADOR** vencer eventual documentação disponibilizada pela **VENDEDORA** para lavratura da Escritura, prenotação e/ou o registro da transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel, fica sob a responsabilidade do **COMPRADOR** a obtenção de novos documentos, hipótese em que a **VENDEDORA** não será responsabilizado por tais custos ou pelo atraso na assinatura ou registro do instrumento de venda.

8.4. O **COMPRADOR** deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos, custas, emolumentos e outras despesas perante a autoridade fazendária e os Cartórios de Notas e de Registro Imobiliário, a fim de que seja formalizada a Escritura, efetuado o registro da transferência da propriedade na matrícula do imóvel e, em se tratando de venda a prazo, da alienação fiduciária do imóvel, sempre observado os prazos previstos acima.

8.5. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo **COMPRADOR**, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do Preço de Venda, o eventual atraso na formalização da Escritura em razão de eventual certidão, da atualização de atos societários da **VENDEDORA** ou de ressalvas constantes no enunciado deste Edital, especialmente quando celebrado fora da sede da **VENDEDORA**.

8.6. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste, conforme o caso, a imediata lavratura da Escritura, ficará facultado à **VENDEDORA** celebrar instrumento particular de compromisso de venda e compra, quitado ou parcelado, conforme o caso, situação em que o **COMPRADOR** deverá assinar o referido instrumento em até 05 (cinco) dias contados do comunicado feito pela **VENDEDORA** a esse respeito. O eventual descumprimento do referido prazo sujeitará o **COMPRADOR** às consequências dispostas no Capítulo 14 – Inadimplemento, Rompimento e Consequências, abaixo.

8.7. As minutas da Escritura estão disponíveis no site do Leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

8.7.1. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital, que não sofrerão ajustes de qualquer natureza, ressalvados aqueles que sejam necessários para corrigir eventuais exigências do Tabelionato de Notas de escolha da **VENDEDORA** e/ou do Registro de Imóveis da situação do imóvel arrematado.

8.7.2 Se, por norma, lei ou decisão judicial irrecorrível, as operações imobiliárias garantidas por alienação fiduciária de imóveis passem a ser formalizadas também por instrumento particular, fica facultado a **VENDEDORA** optar por essa modalidade, hipótese em que o **COMPRADOR** ficará obrigado a firmar a compra e venda a prazo com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel por meio de instrumento particular, que observará as condições dispostas na escritura pública de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia disponibilizada no site do Leiloeiro, exceção feita às adaptações que sejam necessárias a essas disposições para o atendimento de disposições legais ou normativas. Também na hipótese aqui tratada, o **COMPRADOR** arcará com todos os custos necessários para o registro do instrumento particular, observado o disposto nos itens 8.4, acima, e 9.1, abaixo, bem como ficará responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas nos itens 8.1.1 e 8.1.2, acima, sob pena do disposto nos itens 8.1.3 a 8.1.4.2, e das obrigações previstas nos itens 11.1 a 11.4, abaixo, sob pena do disposto nos itens 11.5 a 11.6.2.

9. Despesas com a Transferência dos Imóveis

9.1. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à formalização da Escritura e o seu registro na matrícula do imóvel para fins de transferência do imóvel e, se o caso, da alienação

fiduciária do imóvel, tais como, sem se limitar, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da **VENDEDORA**, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de eventual laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

9.2. O **COMPRADOR** se obriga a comparecer para firmar a Escritura no prazo descrito no item 8.1.1 acima, conforme aplicável, independentemente de eventual questionamento judicial ou extrajudicial realizado por ele, acerca da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de forma que, o eventual insucesso e/ou a demora na manifestação judicial ou extrajudicial, por qualquer motivo (incluindo, sem se limitar, em situações de caso fortuito ou força maior), não obstará a obrigação do **COMPRADOR** de quitar o ITBI arbitrado para esse fim, ressalvado o seu direito de demandar a repetição do indébito contra o Município da situação do Imóvel.

10. Cláusula Constituti e da Transferência da Posse dos Imóveis

10.1. A posse direta e indireta dos imóveis que estejam desocupado e a posse indireta dos imóveis que estejam ocupados serão transferidas ao **COMPRADOR** na data de lavratura da Escritura, sendo que para essa lavratura, além das demais condições previstas neste edital, deverá ser comprovado pelo **COMPRADOR**

(i) **nas vendas à vista:** a compensação bancária do valor integral do Preço de Venda e a respectiva lavratura da Escritura; e

(ii) **nas vendas parceladas:** a compensação bancária dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Preço de Venda com vencimento até a data de lavratura da Escritura.

10.2. A transmissão da posse operar-se-á automaticamente nos prazos estabelecido no item 10.1 acima, ocasião em que todos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel ficarão a cargo do **COMPRADOR**, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao **COMPRADOR** providenciar o seu ingresso no imóvel que esteja desocupado, podendo retirar as chaves do imóvel no endereço indicada na descrição do bem.

10.2.1. Em relação ao imóvel que esteja ilegitimamente ocupado, caberá ao **COMPRADOR** providenciar a retomada da posse direta, observado o disposto no item 4.5, acima.

10.2.2. Em relação aos imóveis objeto dos Contratos de Locação Bradesco, o **COMPRADOR** deverá respeitar a posse direta do Bradesco enquanto viger esses contratos, observado o disposto nos itens 4.4 e 4.4.1, acima, e na Escritura.

10.2.3. Ainda, em relação aos Contratos de Locação Bradesco, fica estipulado que os aluguéis serão devidos à **VENDEDORA** até a data de lavratura da Escritura.

11. Responsabilidade Fiscal e de Encargos Incidentes sobre os Imóveis

11.1. Todas as despesas do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo, foro e outros encargos, ou acréscimos em decorrência de atualizações, serão de responsabilidade do **COMPRADOR** a partir da data da outorga, conforme o caso, da posse direta ou indireta do imóvel, como também pelos que venceram e vencerem a partir da referida data, ainda que sejam lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA**.

11.1.1. O **COMPRADOR** responde pela obrigação prevista no item 11.1 ainda que o imóvel esteja, legítima ou ilegitimamente, na posse de terceiros.

11.2. O **COMPRADOR** deverá providenciar a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da lavratura da Escritura, incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do imóvel e nas concessionárias de serviços públicos.

11.3. Sendo o imóvel foreiro, o **COMPRADOR** deverá providenciar por conta própria e às suas expensas, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **VENDEDORA**, nos prazos previsto em lei. Os eventuais encargos devidos a este título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pelo **COMPRADOR**.

11.4. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nos itens 11.2 e 11.3, o **COMPRADOR** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais do imóvel e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos deverá ser feito pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura da Escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais em até 1 (um) dia útil, contados do término dos prazos previstos nos itens 11.3 e 11.4.

11.5. Deixando o **COMPRADOR** de cumprir com as suas obrigações previstas nos itens 11.1 a 11.4: (a) ficará facultado à **VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pelo **COMPRADOR** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais do imóvel, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pelo **COMPRADOR** configurará ato atentatório, sujeitando o **COMPRADOR** ao pagamento da Multa Diária e demais sanções previstas no item 8.1.3, alínea "b", acima.

11.6. Caso a **VENDEDORA** exerça a faculdade prevista no item 11.5, alínea "a", o **COMPRADOR** fica obrigado a ressarcir a **VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, apurada entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pelo **COMPRADOR**.

11.6.1. A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa.

11.6.2. Em caso de mora ou inadimplência do **COMPRADOR** no cumprimento da obrigação de pagar prevista no item 11.6.1, acima, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

12. Não Configuração de Novação ou Renúncia de Direitos

12.1. A omissão ou tolerância da **VENDEDORA** em exigir o estrito cumprimento deste Edital e/ou da Escritura, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

13. Exigências Legais e de Prestação de Informações ao COAF

13.1. A **VENDEDORA** está obrigada a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do 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 9.613/1998.

13.2. O **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, juntamente com a Ata e Recibo de Arrematação, ficha cadastral, obrigando-se, ainda, a informar a **VENDEDORA**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos pelo **COMPRADOR** e/ou seus representantes, sendo certa, em qualquer hipótese, a responsabilidade civil e penal do **COMPRADOR** em relação à veracidade de suas declarações.

13.3. O **COMPRADOR** declara ser lícita a origem dos recursos por ele empregados na aquisição do imóvel, inclusive, sem se limitar na hipótese em que tome crédito para este fim, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9.613/1998, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal.

14. Inadimplemento, Rompimento e Consequências

14.1. O não cumprimento pelo **COMPRADOR** das obrigações constantes deste Edital, na forma e prazos aqui estipulados, será considerado ato atentatório as regras do Edital e sujeitará o **COMPRADOR** ao pagamento de multa no valor equivalente a 2% (dois por cento) sobre o Preço da Venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGP-M até a data do efetivo pagamento dessa multa ("Multa Penal"), sem prejuízo da apuração das perdas e danos causados à **VENDEDORA** e ao Leiloeiro, que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro do **COMPRADOR** para a participação em novos leilões da **VENDEDORA** e de outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A..

14.1.1. Sendo assim, em qualquer hipótese de mora ou inadimplemento, inclusive em relação a não assinatura dos documentos de formalização da venda (Ata de Recibo e Arrematação ou Escritura), o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sanar purgar a mora ou inadimplemento e pagar a Multa Penal, sob pena de rescisão da venda.

14.1.2. Não sanado descumprimento da obrigação em mora ou inadimplida no prazo de cura indicado no item 14.1.1, acima, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

14.1.3. Adicionalmente à multa prevista no item 14.1, acima, na hipótese de a venda ser rompida por culpa do **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante do Preço de Venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV.

14.2. Os pagamentos das multas devidas pelo **COMPRADORA** em decorrência do descumprimento de obrigações assumidas neste edital ou na Escritura poderão ser compensados pela **VENDEDORA** dos montantes do Preço de Venda eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** até a rescisão da venda do imóvel, ficando, por outro lado, a **VENDEDORA** obrigada a entregar ao **COMPRADOR**, após essa compensação, o valor que sobejar ao necessário para quitação dessas multas, o que deverá fazê-lo, a **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias contados, conforme o caso, da restituição amigável da posse do imóvel pelo **COMPRADOR** (se já tiver havido a sua transmissão) ou da data do desfazimento do negócio pela **VENDEDORA** (se não houver sido transmitida a posse), atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV acumulado entre o dia dos pagamentos realizados pelo **COMPRADOR** e o da efetiva restituição.

14.3. Após formalizada a Escritura, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto na Escritura.

14.4. Em qualquer das hipóteses de rompimento, independente da aplicação de multas, o **COMPRADOR** fica obrigado ao pagamento da comissão do Leiloeiro, que é considerada líquida e certa, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância, ressalvado o disposto no item 14.6, abaixo.

14.5. Em qualquer hipótese de término da venda e compra, caso haja valor a ser devolvido pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, fica estabelecido que o comprovante de devolução desse valor vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre o **COMPRADOR** e a **VENDEDORA**.

14.6. A indenização a ser paga pela **VENDEDORA** em caso de evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao valor correspondente ao percentual do Preço de Venda efetivamente pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pela variação exclusivamente positiva do IGP-M-FGV entre as datas dos desembolsos pelo **COMPRADOR** e a do pagamento da indenização pela **VENDEDORA**, acrescido dos valores pagos pelo **COMPRADOR** a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro e, conforme o caso, o registro e baixa do pacto adjeto de alienação fiduciária, não sendo conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

14.7. O COMPRADOR, uma vez aderindo a este edital

ao acessar e ofertar lances por meio do site do Leiloeiro, uma vez declarado vencedor no certame e superadas as Condições Resolutivas, não poderá desistir da compra do imóvel objeto de seu lance, ainda que

não venha a firmar a Ata de Recibo e Arrematação, sujeitando-se, em caso de rescisão da venda por culpa do COMPRADOR, às sanções previstas neste edital.

14.8. Em qualquer hipótese de término das vendas que derivar dos leilões objeto deste edital, fica estipulado que esse término se operará de pleno direito, sem a necessidade de intervenção do poder judiciário, na data em que a VENDEDORA comunicar ao COMPRADOR esse término.

15. Foro de Eleição

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, SP, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

SIP	Lote	UF	Texto	Valor mínimo
25410	**1**	**SP**	**São Paulo. Centro.** Rua Líbero Badaró, n°s 393 e 367. Loja A, Loja B e 7 vagas de garagem, Edifício Mercantil Finasa. Áreas totais: constr. estimada (somatória Lojas e Vagas): 1.270,57m². Matr. 44.490, 44.491, 44.493, 44.494, 44.495, 44.496, 44.497, 44.498 e 44.499 do 4° RI local. **Obs.** Imóvel tombado, conforme Resolução nº 37/CONPRESP/92, registrada sob nº 6.949, Livro 03 - Registro Auxiliar, em 18/03/1993. Desocupado.	**R$ 6.810.000,00**
25844	**2**	**RJ**	**Rio de Janeiro. Centro.** Rua Rodrigo Silva, n° 12. Prédio comercial (térreo e 1° andar). Áreas totais: terreno estimada: 307,94m², constr. estimada: 548,26m². Matr. 22.778 do 7° RI local. **Obs.** Imóvel com servidão de passagem, conforme R.3. Desocupado.	**R$ 3.290.000,00**

Banco Bradesco S.A. - BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

DORA PLAT
LEILOEIRA OFICIAL JUCESP 744
Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis
São Paulo – SP CEP 01244-010

São Paulo/SP, 19 de junho de 2026.

ANEXO II

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA (MATRÍCULA ÚNICA) – PAGAMENTO À VISTA.

S A I B A M quantos a presente escritura pública virem que aos **[XX]** dias do mês de **[XX]** do ano de **XXXXXX (XX/XX/XXXX)**, nesta Cidade e Capital do Estado de **[XX]**, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, sito à XXXXX em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, _____, _____ Escrevente Autorizado do **[XX]**º Tabelião de Notas de **[XX]**, Capital, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA: BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS [XX] LTDA.**, com sede na **[XX]**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **[XX]**, com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº **[XX]**, com seu Contrato Social consolidado, datado de **[XX]**, registrada na referida Junta, sob nº **[XX]**, em sessão de **[XX]**, declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seus representantes legais: **[XX]** e **[XX]**, todos com domicílio comercial na sede da **OUTORGANTE VENDEDORA**, conforme faz certo a procuração outorgada nestas Notas, no livro **[XX]**, às folhas **[XX]**, em **[XX]**, doravante denominado simplesmente "**OUTORGANTE VENDEDORA**"; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: [XX],** com sede nesta cidade, na **[XX]**, nº **[XX]**, **[XX]**, **[XX]**, CEP: **[XX]**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[XX]**, neste ato, representada na forma da sua **[XX]** Alteração Contratual do contrato social datada de **[XX]**, devidamente registrado na JUC**[XX]** sob o nº **[XX]**, declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seu sócio administrador, **[XX]**, nacionalidade brasileira, **[XX]**, **[XX]**, portador da cédula de identidade RG nº **[XX]**SSP/**[XX]**, inscrito no CPF/ME sob nº **[XX]**, com endereço profissional na sede da **OUTORGADA COMPRADORA**, endereço eletrônico **[XX]**, doravante denominado simplesmente "**OUTORGADA COMPRADORA**". Os presentes capazes, conhecidos entre si e identificados por mim, por meio do reconhecimento facial, como sendo o(s) próprio(s) e assinando ao final utilizando o(s) seu(s) respectivo(s) certificado(s) digital(is), dou fé. E, pelas partes contratantes, cada qual falando por sua vez, me foi dito que: **CAPÍTULO I - DA VENDA E COMPRA: 1.1.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara ser senhora e legítima proprietária do imóvel localizado na XX ("o **Imóvel**"), cuja completa descrição fica dispensada pelas Partes nos termos do Artigo 2º da Lei 7.433, de 18 de

dezembro de 1985 (a "Lei 7.433/1985"), cadastrado pela Prefeitura do Município de **[XX]** pelo contribuinte n.º XX, com valor venal de referência no presente exercício de **R$ [XX] ([XX])**, adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por conforme conferência de bens em integralização de aumento de capital, objeto do Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social, firmado na Cidade de Barueri, SP, em **[XX]**, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº **[XX]**, em **[XX]**, e objeto do registro nº R-**[XX]**, da matrícula **[XX]**, do **[XX]**º Ofício de Registro de Imóveis de **[XX]**.**1.2.** Por força do leilão havido em XX/XX/XXXX, realizado pelo Leiloeiro Oficial XX, matriculado na Junta Comercial do Estado de **[XX]**, objeto do Edital de Leilão e da Ata e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel – Lote **[XX]**, ambos datados de **[XX]** ("Instrumentos do Leilão"), a **OUTORGADA COMPRADORA** aceitando e aderindo aos Instrumentos do Leilão, apresentou lance declarado vencedor e arrematou o **Imóvel** pelo preço certo e determinado de **R$ [XX] ([XX])** ("o Preço"), tendo pago, à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, realizado a crédito na conta corrente nº XXX, agência nº XXX, do Banco Bradesco S.A., de titularidade exclusiva da **OUTORGANTE VENDEDORA**, servindo o comprovante de transferência como meio e prova de quitação do Preço, desde que devidamente processado e compensado pelo sistema bancário, para não mais reclamar. **1.3.** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra do **Imóvel**, a **OUTORGANTE VENDEDORA** cede e transfere a **OUTORGADA COMPRADORA**, no estado em que se encontra, a posse, domínio útil, direitos e ações que exerce sobre o **Imóvel**, para que a **OUTORGADA COMPRADORA** dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser a partir desta escritura, obrigando-se, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, sendo que as Partes acordam que a indenização pela eventual evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao Preço, acrescido dos valores pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro, não sendo conferido à **OUTORGADA COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o "Código Civil") e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no **Imóvel** após a data desta escritura, pelas quais não poderá a **OUTORGADA COMPRADORA** sequer pleitear direito de retenção do **Imóvel**. Nesse sentido, as Partes firmam a presente venda e compra do **Imóvel** em **caráter *ad corpus***, nos termos do Código Civil, reconhecendo que as dimensões do **Imóvel** são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de sorte que a **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite e a **OUTORGADA COMPRADORA** aceita o **Imóvel** como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo a **OUTORGADA COMPRADORA** exigir da **OUTORGANTE VENDEDORA** complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do Preço. **1.4.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que: (a) o **Imóvel** se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas ou constrições de qualquer natureza, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao **Imóvel** ou de outros ônus reais incidentes sobre ele; (b) é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que

ser honradas, modifique o seu estado de solvência; (c) no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação; e (d) o contrato social supracitado é o **último ato constitutivo registrado da OUTORGANTE VENDEDORA. 1.5.** A **OUTORGADA COMPRADORA** declara, de maneira irrevogável e irretratável, que: (a) ao dar o seu lance e ser declarado vencedora no leilão, aceitou todas as condições dos Instrumentos do Leilão aplicáveis ao Imóvel, que permanecem e permanecerão vigentes e eficazes, os Instrumentos de Leilão entre as Partes, obrigando-se, a **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado no que for expressamente alterado por esta escritura, a observar e respeitar os Instrumentos de Leilão; (b) previamente à participação no leilão e, por conseguinte, aquisição do **Imóvel**, realizou todos os levantamentos necessários para apuração da situação física, cadastral, documental e registral do **Imóvel**, bem como procedeu com as diligências física, documental, cadastral, registral, jurídica, legal e urbanística que antecede a celebração de negócios desta natureza, realizando, assim, todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais desapropriações, tombamentos ou restrições urbanísticas, incluindo, sem se limitar, quanto aos usos permitidos e não permitidos, zoneamento, gabaritos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, exigências e restrições impostas pelas legislações e/ou entidades municipais, estaduais e federais, bem como no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica (se o caso) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou de associações, quando for o caso, às quais estará obrigada a respeitar por força da aquisição do **Imóvel**, do exercício da sua propriedade, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes; (c) para essas diligências, previamente ao leilão, promoveu ao levantamento de todos os documentos e certidões do **Imóvel** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** para a formação do seu convencimento de compra do **Imóvel**; (d) não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **OUTORGADA COMPRADORA** em firmar a presente escritura, estando ciente e de pleno acordo que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por construções, reformas ou demolições, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula do **Imóvel** e/ou não atualizadas junto às entidades competentes (Prefeitura, Fazenda Pública, Corpo de Bombeiros, Cartórios, Secretaria de Patrimônio da União - SPU etc.), bem como por quaisquer outras providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências cartorárias ou dessas entidades, tendo por objeto a regularização física, cadastral, documental e registral do **Imóvel**, que, se necessárias, serão providenciadas e correrão exclusivamente às expensas da **OUTORGADA COMPRADORA**, ficando a **OUTORGANTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade ou ônus nesse sentido; (e) está ciente de que serão de sua exclusiva responsabilidade todas as regularizações perante as entidades competentes e o custeio de todos os encargos, tributos, taxas, custas, emolumentos e demais despesas, que sejam necessários para a regularização de eventuais pendências e/ou divergências físicas, cadastrais, documentais e/ou registrais do **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, daquelas que resultem de obras, reformas e/ou demolições, concluídas ou em andamento; (f) está ciente que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não se responsabiliza pelo *status* de documentos, cadastros e certificados relativos ao **Imóvel**, tais como, sem limitar, Auto de Vistoria do Corpo

de Bombeiros-AVCB, "Habite-se", inscrição fiscal municipal, Registro Imobiliário Patrimonial – RIP na SPU (se o caso), cabendo sempre à **OUTORGADA COMPRADORA** a constatação e a providência de qualquer eventual regularização necessária, incluindo, sem se limitar, pelos custos que derivarem disto, observado o disposto na alínea "e", acima; (g) conhece o **Imóvel**, bem como o seu estado físico, cadastral, documental e registral, concordando em adquiri-lo na situação fática, jurídica, documental, cadastral, registral e regulatória em que se encontra, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo; (h) considerando o tempo de construção e o estado de uso, a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por vícios de qualquer natureza que recaiam sobre o **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, pelos aparentes ou ocultos, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** recebe o **Imóvel** no estado em que se encontra, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização derivada do estado de conservação do **Imóvel**; (i) tem ciência de que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como por qualquer outra situação que venha a configurar um dano ambiental; (j) é titular e/ou beneficiária final efetiva de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição, utilizados ou a serem utilizados para a quitação do Preço, que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos a origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei 9.613/1998), e suas alterações, inclusive, sem se limitar, pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, e dos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração, caso qualquer uma das situações *retro* mencionadas se altere, no prazo máximo de 10 (dez) dias, ou quando solicitado pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; (l) está ciente que os equipamentos de vigilância do Imóvel (câmeras, alarmes, fechadura magnética, gravador, central de alarme, sirene, *nobreak*, *link* de internet, sensor de movimento e equipamentos adjacentes desta natureza, etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância do Imóvel e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** e, por conseguinte, não compõem o **Imóvel** e o Preço, de sorte poderão ser retirados e/ou retidos, conforme o caso, pela empresa de vigilância e/ou pela **OUTORGANTE VENDEDORA** , a partir da celebração desta escritura, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de Preço e/ou indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal); e (m) está válido o endereço eletrônico de seus representantes e o endereço físico constantes de sua qualificação neste escritura para recebimento de avisos e notificações referentes ao presente negócio, reconhecendo desde já, para todos os efeitos, a validade do envio por meio eletrônico ou carta, bem como do recebimento por prepostos, funcionários, porteiros, síndicos, moradores da residência ou familiares, sendo que, enquanto não registrada a presente escritura, toda e qualquer alteração de seu endereço deverá ser comunicada à **OUTORGANTE VENDEDORA**, no e-mail ou endereço declarados por esta nesta escritura**. 1.5.1.** Caso o **Imóvel** tenha sido transmitido, no todo ou em parte, aos Terceiros pela **OUTORGADA COMPRADORA**, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a responder pelas multas, perdas e danos, bem como os consectários da mora, que sejam causados pelos Terceiros, bem como declara e reconhece, a **OUTORGADA COMPRADORA**, que fica facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** a opção por fazer essa cobrança diretamente da

OUTORGADA COMPRADORA. **1.6.** Assim, a **OUTORGADA COMPRADORA**, na presente data, é imitida na posse direta do **Imóvel**, sendo que, a partir desta data, a **OUTORGADA COMPRADORA** passa a responder pelo **Imóvel** em todos os seus aspectos, incluindo, mas não se limitando, por todos os encargos, tributos, obrigações, foro, laudêmio, taxas, contribuições, federal, estadual ou municipal e/ou qualquer outra exigência de autoridades públicas e/ou privadas, bem como por custos com segurança e contas de consumo (água, energia elétrica, gás etc.) que venham a incidir sobre o **Imóvel**, sendo certo que todas as despesas referentes a fatos geradores anteriores à data de celebração desta escritura serão de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, ainda que lançadas ou cobradas posteriormente em nome da **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado nas hipóteses em que esta escritura e/ou os Instrumentos do Leilão dispuserem de forma diversa. **1.6.1.** A **OUTORGADA COMPRADORA** deverá, às suas expensas, providenciar: (a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura desta escritura (o "Prazo Prenotação"), a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes (incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do **Imóvel** e nas concessionárias de serviços públicos) e a prenotação desta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente; e (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de lavratura desta escritura ("o Prazo de Registro"), apresentar à **OUTORGANTE VENDEDORA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. **1.6.2**. Na hipótese em que o **Imóvel** seja foreiro, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá providenciar, igualmente por conta própria e às suas expensas, a transferência de titularidade perante o senhorio, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **OUTORGANTE VENDEDORA**, observados os prazos previstos em lei para essa atualização. Os eventuais encargos devidos a esse título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.3.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 1.6.1 e 1.6.2, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos e prenotação dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais e registrais do Imóvel e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos e prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura desta escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais e registrais em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Prenotação em relação às obrigações assumidas na cláusula 1.6.1, alínea "a", do término do Prazo de Registro em relação à obrigação assumida na cláusula 1.6.1, alínea "b" e, do término do prazo legal em relação à obrigação prevista na cláusula 1.6.2. **1.7.** Deixando a **OUTORGADA COMPRADORA** de cumprir com as suas obrigações previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.3, as Partes estabelecem que: (a) ficará facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais e registrais do **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pela **OUTORGADA COMPRADORA** configurará ato atentatório a esta

escritura e sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor de R$ 1.000,00 por dia de atraso, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV (a "Multa Diária"), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro da **OUTORGADA COMPRADORA** para a participação em novas vendas de imóveis promovidas pela **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. **1.7.1.** Caso a **OUTORGANTE VENDEDORA** exerça a faculdade prevista na cláusula 1.7, "a", a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a ressarcir a **OUTORGANTE VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV ("Índice de Correção"), apurados entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.7.2.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **OUTORGANTE VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa. **1.7.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **OUTORGADA COMPRADORA** no cumprimento da obrigação de pagar prevista na cláusula 1.7.2, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento). **CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** **2.1.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **2.2.** O disposto na cláusula 2.1 prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **2.3.** A ocorrência de uma ou mais das hipóteses tratadas na cláusula 2.1 não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **2.4.** As obrigações constituídas por esta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários. **2.5.** Ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, respondendo a **OUTORGADA COMPRADORA** por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviços de Tabelionato de Notas e/ou de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **2.6.** as Partes se declaram plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram: (a) ter lido minuciosamente esta escritura, achando-a conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com esta escritura e aceitando-a em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador

competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários; e (b) ressalvado em relação ao Leiloeiro cujo pagamento da comissão é de exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA COMPRADORA** nos termos dos Instrumentos do Leilão, os negócios derivados desta escritura não contaram com a assessorias de corretores de imóveis ou agenciadores, de sorte que nenhum valor é devido pelas Partes a título de corretagem, intermediação ou qualquer forma ou natureza de remuneração. **2.7.** Fica eleito o Foro da Comarca da situação do **Imóvel**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura. **2.8.** Em seguida, pelas Partes, foi-me dito, do que dou fé, que o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente refletidas nesta escritura. **CAPÍTULO III – DO MANDATO:** **3.1.** Havendo duas ou mais **OUTORGADA(S) COMPRADORA(S)**, todas estas declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **OUTORGANTE VENDEDORA** e constituem-se procuradores recíprocos com poderes especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato. **3.2.** A **OUTORGADA COMPRADORA** outorga, neste ato, poderes à **OUTORGANTE VENDEDORA**, para que esta represente aquela em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura sejam feitas a fim de possibilitar o registro desta escritura, bem como substituir a **OUTORGADA VENDEDORA** nos pagamentos e adoção das providências previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.2, observado o disposto na cláusula 1.7, alínea "a", assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, documentos, requerimentos, enfim, podendo praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada. **CAPÍTULO IV – DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em cumprimento a Lei 7.433/1985, foram-me apresentadas as seguintes certidões que ficam arquivadas nestas notas: (a) Certidão de propriedade expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente no devido prazo legal; e (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal conforme previsto no Capítulo XIV, item 59.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Emitida em XX/XX/XXXX às XX:XX:XX, válida até XX/XX/XXXX, código de controle da certidão: XXXXXXX. **CAPÍTULO V – DAS DECLARAÇÕES FINAIS DA OUTORGADA COMPRADORA:** Sem prejuízo das demais declarações prestadas ao longo desta escritura, pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi-me dito ainda que: (a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; e (b) dispensa a **OUTORGANTE VENDEDORA** da apresentação e arquivamento de qualquer outra certidão e/ou documento além daqueles descritos no Capítulo IV. **CAPÍTULO VI - DO ITBI:** A **OUTORGADA COMPRADORA** exibiu-me as guias de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos **(ITBI)**, devidos a Prefeitura Municipal de XX, guias de nºs XX, no valor de **R$ XXX,** recolhidas no prazo legal, as quais seguiram para registro com

a referida escritura, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento. **CAPÍTULO VII - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ:** Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s): NOME_COM_CODIGO_HASH. **CAPÍTULO VIII – ENCERRAMENTO:** Pelas partes me foi dito e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste XXº Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº. 149/2023.* Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PAGAMENTO À VISTA - (VÁRIAS MATRÍCULAS)

S A I B A M quantos a presente escritura pública virem que aos **[XX]** dias do mês de **[XX]** do ano de **XXXXXX** (**XX/XX/XXXX**), nesta Cidade e Capital do Estado de **[XX]**, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, sito à XXXXX em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, _____, _____ Escrevente Autorizado do **[XX]**º Tabelião de Notas de **[XX]**, Capital, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA: BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS [XX] LTDA.**, com sede na **[XX]**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **[XX]**, com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº **[XX]**, com seu Contrato Social consolidado, datado de **[XX]**, registrada na referida Junta, sob nº **[XX]**, em sessão de **[XX]**, declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seus representantes legais: **[XX]** e **[XX]**, todos com domicílio comercial na sede da **OUTORGANTE VENDEDORA**, conforme faz certo a procuração outorgada nestas Notas, no livro **[XX]**, às folhas **[XX]**, em **[XX]**, doravante denominado simplesmente "**OUTORGANTE VENDEDORA**"; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: [XX],** com sede nesta cidade, na **[XX]**, nº **[XX]**, **[XX]**, **[XX]**, CEP: **[XX]**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[XX]**, neste ato, representada na forma da sua **[XX]** Alteração Contratual do contrato social datada de **[XX]**, devidamente registrado na JUC**[XX]** sob o nº **[XX]**, declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seu sócio administrador, **[XX]**, nacionalidade brasileira, **[XX]**, **[XX]**, portador da cédula de identidade RG nº **[XX]**SSP/**[XX]**, inscrito no CPF/ME sob nº **[XX]**, com endereço profissional na sede da **OUTORGADA COMPRADORA**, endereço eletrônico **[XX]**, doravante denominado simplesmente "**OUTORGADA COMPRADORA**". Os presentes capazes, conhecidos entre si e identificados por mim, por meio do reconhecimento facial, como sendo o(s) próprio(s) e assinando ao final utilizando o(s) seu(s) respectivo(s) certificado(s) digital(is), dou fé. E, pelas partes contratantes, cada qual falando por sua vez, me foi dito que: **CAPÍTULO I - DA VENDA E COMPRA: 1.1.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara ser senhora e legítima proprietária dos seguintes imóveis: **(A)** XXX, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XXX do XXX º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, sendo que fica dispensada a completa descrição desse imóvel, observado o art. 2º da Lei 7.433/85. Cadastrado junto a Prefeitura do Município de XX pelo contribuinte **nº XX**, com o valor venal total

de referência para o presente exercício de R$XX (XXXX) e o valor venal de referência proporcional de R$XXXX (XXXX), que foi adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por integralização de capital com conferência de bens, nos termos do XX registrado em XX/XX/XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado XX, conforme consta registrado sob o nº XXXX em XX/XX/XXX, levada a registro sob o R-XX da matrícula nº XXX do Xº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, em XX/XX/XXXX"; (**B)** XXX, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XXX do XXX º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, sendo que fica dispensada a completa descrição desse imóvel, observado o art. 2º da Lei 7.433/85. Cadastrado junto a Prefeitura do Município de XX pelo contribuinte **nº XX**, com o valor venal total de referência para o presente exercício de R$XX (XXXX) e o valor venal de referência proporcional de R$XXXX (XXXX), que foi adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por integralização de capital com conferência de bens, nos termos do XX registrado em XX/XX/XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado XX, conforme consta registrado sob o nº XXXX em XX/XX/XXX, levada a registro sob o R-XX da matrícula nº XXX do Xº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, em XX/XX/XXXX". **Os imóveis retro descritos e caracterizados, para todos os fins e efeitos, passam a ser designados nesta escritura simplesmente de "Imóveis" quando citados em conjunto ou, respectivamente, de Imóvel A e Imóvel B, quando citados individualmente neste instrumento.** **1.2.** Por força do leilão havido em XX/XX/XXXX, realizado pelo Leiloeiro Oficial XX, matriculado na Junta Comercial do Estado de **[XX]**, objeto do Edital de Leilão e da Ata e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel – Lote **[XX]**, ambos datados de **[XX]** ("Instrumentos do Leilão"), a **OUTORGADA COMPRADORA** aceitando e aderindo aos Instrumentos do Leilão, apresentou lance declarado vencedor e arrematou os **Imóveis** pelo preço certo e determinado de **R$ [XX] ([XX])** ("o Preço"), tendo pago, à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, realizado a crédito na conta corrente nº XXX, agência nº XXX, do Banco Bradesco S.A., de titularidade exclusiva da **OUTORGANTE VENDEDORA**, servindo o comprovante de transferência como meio e prova de quitação do Preço, desde que devidamente processado e compensado pelo sistema bancário, para não mais reclamar. **1.3.** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra dos **Imóveis**, a **OUTORGANTE VENDEDORA** cede e transfere a **OUTORGADA COMPRADORA**, no estado em que se encontram, a posse, domínio útil, direitos e ações que exerce sobre os **Imóveis**, para que a **OUTORGADA COMPRADORA** dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser a partir desta escritura, obrigando-se, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, sendo que as Partes acordam que a indenização pela eventual evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao Preço, acrescido dos valores pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro, não sendo conferido à **OUTORGADA COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o "Código Civil") e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas nos **Imóveis** após a data desta escritura, pelas quais não poderá a **OUTORGADA COMPRADORA** sequer

pleitear direito de retenção dos **Imóveis**. Nesse sentido, as Partes firmam a presente venda e compra dos **Imóveis** em **caráter *ad corpus***, nos termos do Código Civil, reconhecendo que as dimensões dos **Imóveis** são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de sorte que a **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite e a **OUTORGADA COMPRADORA** aceita os **Imóveis** como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo a **OUTORGADA COMPRADORA** exigir da **OUTORGANTE VENDEDORA** complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do Preço. **1.4.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que: (a) os **Imóveis** se encontram livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas ou constrições de qualquer natureza, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos **Imóveis** ou de outros ônus reais incidentes sobre ele; (b) é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que ser honradas, modifique o seu estado de solvência; (c) no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação; e (d) o contrato social supracitado é o **último ato constitutivo registrado da OUTORGANTE VENDEDORA. 1.5.** A **OUTORGADA COMPRADORA** declara, de maneira irrevogável e irretratável, que: (a) ao dar o seu lance e ser declarado vencedora no leilão, aceitou todas as condições dos Instrumentos do Leilão aplicáveis aos Imóveis, vigentes entre a **OUTORGANTE VENDEDORA**, que permanecem e permanecerão vigentes e eficazes, entre as Partes, obrigando-se, a **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado no que for expressamente alterado por esta escritura, a observar e respeitar os Instrumentos de Leilão; (b) previamente à participação no leilão e, por conseguinte, aquisição dos **Imóveis**, realizou todos os levantamentos necessários para apuração da situação física, cadastral, documental e registral dos **Imóveis**, bem como procedeu com as diligências física, documental, cadastral, registral, jurídica, legal e urbanística que antecede a celebração de negócios desta natureza, realizando, assim, todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais desapropriações, tombamentos ou restrições urbanísticas, incluindo, sem se limitar, quanto aos usos permitidos e não permitidos, zoneamento, gabaritos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, exigências e restrições impostas pelas legislações e/ou entidades municipais, estaduais e federais, bem como no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica (se o caso) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou de associações, quando for o caso, , às quais estará obrigada a respeitar por força da aquisição dos **Imóveis**, do exercício da sua propriedade, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes; (c) para essas diligências, previamente ao leilão, promoveu ao levantamento de todos os documentos e certidões dos **Imóveis** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** para a formação do seu convencimento de compra dos **Imóveis**; (d) não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **OUTORGADA COMPRADORA** em firmar a presente escritura, estando ciente e de pleno acordo que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por construções, reformas ou demolições, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula dos **Imóveis** e/ou não atualizadas junto às entidades competentes (Prefeitura, Fazenda Pública, Corpo de

Bombeiros, Cartórios, Secretaria de Patrimônio da União - SPU etc.), bem como por quaisquer outras providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências cartorárias ou dessas entidades, tendo por objeto a regularização física, cadastral, documental e registral dos **Imóveis**, que, se necessárias, serão providenciadas e correrão exclusivamente às expensas da **OUTORGADA COMPRADORA**, ficando a **OUTORGANTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade ou ônus nesse sentido; (e) está ciente de que serão de sua exclusiva responsabilidade todas as regularizações perante as entidades competentes e o custeio de todos os encargos, tributos, taxas, custas, emolumentos e demais despesas, que sejam necessários para a regularização de eventuais pendências e/ou divergências físicas, cadastrais, documentais e/ou registrais dos **Imóveis**, incluindo, sem se limitar, daquelas que resultem de obras, reformas e/ou demolições, concluídas ou em andamento; (f) está ciente que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não se responsabiliza pelo *status* de documentos, cadastros e certificados relativos aos **Imóveis**, tais como, sem limitar, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB, "Habite-se", inscrição fiscal municipal, Registro Imobiliário Patrimonial – RIP na SPU (se o caso), cabendo sempre à **OUTORGADA COMPRADORA** a constatação e a providência de qualquer eventual regularização necessária, incluindo, sem se limitar, pelos custos que derivarem disto, observado o disposto na alínea "e", acima; (g) conhece os **Imóveis**, bem como o seu estado físico, cadastral, documental e registral, concordando em adquiri-lo na situação fática, jurídica, documental, cadastral, registral e regulatória em que se encontra, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo; (h) considerando o tempo de construção e o estado de uso, a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por vícios de qualquer natureza que recaiam sobre os **Imóveis**, incluindo, sem se limitar, pelos aparentes ou ocultos, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** recebe os **Imóveis** no estado em que se encontram, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização derivada do estado de conservação dos **Imóveis**; (i) tem ciência de que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como por qualquer outra situação que venha a configurar um dano ambiental; (j) é titular e/ou beneficiária final efetiva de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição, utilizados ou a serem utilizados para a quitação do Preço, que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos a origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei 9.613/1998), e suas alterações, inclusive, sem se limitar, pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, e dos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração, caso qualquer uma das situações *retro* mencionadas se altere, no prazo máximo de 10 (dez) dias, ou quando solicitado pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; (l) está ciente que os equipamentos de vigilância dos **Imóveis** (câmeras, alarmes, fechadura magnética, gravador, central de alarme, sirene, *nobreak*, *link* de internet, sensor de movimento e equipamentos adjacentes desta natureza, etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância dos **Imóveis** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, por conseguinte, não compõem os **Imóveis** e o Preço, de sorte poderão ser retirados e/ou retidos, conforme o caso, pela empresa de vigilância e/ou pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, a partir da celebração desta escritura em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de Preço e/ou

indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal); e e (m) está válido o endereço eletrônico de seus representantes e o endereço físico constantes de sua qualificação neste escritura para recebimento de avisos e notificações referentes ao presente negócio, reconhecendo desde já, para todos os efeitos, a validade do envio por meio eletrônico ou carta, bem como do recebimento por prepostos, funcionários, porteiros, síndicos, moradores da residência ou familiares, sendo que, enquanto não registrada a presente escritura, toda e qualquer alteração de seu endereço deverá ser comunicada à **OUTORGANTE VENDEDORA**, no e-mail ou endereço declarados por esta nesta escritura**. 1.5.1.**. Caso os **Imóveis** tenham sido transmitidos, no todo ou em parte, aos Terceiros pela **OUTORGADA COMPRADORA**, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a responder pelas multas, perdas e danos, bem como os consectários da mora, que sejam causados pelos Terceiros, bem como declara e reconhece, a **OUTORGADA COMPRADORA**, que fica facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** a opção por fazer essa cobrança diretamente da **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.** Assim, a **OUTORGADA COMPRADORA**, na presente data, é imitida na posse direta dos **Imóveis** em, sendo que, a partir desta data, a **OUTORGADA COMPRADORA** passa a responder pelos **Imóveis** em todos os seus aspectos, incluindo, mas não se limitando, por todos os encargos, tributos, obrigações, foro, laudêmio, taxas, contribuições, federal, estadual ou municipal e/ou qualquer outra exigência de autoridades públicas e/ou privadas, bem como por custos com segurança e contas de consumo (água, energia elétrica, gás etc.) que venham a incidir sobre os **Imóveis**, sendo certo que todas as despesas referentes a fatos geradores anteriores à data de celebração desta escritura serão de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, ainda que lançadas ou cobradas posteriormente em nome da **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado nas hipóteses em que esta escritura e/ou os Instrumentos do Leilão dispuserem de forma diversa. **1.6.1.** A **OUTORGADA COMPRADORA** deverá, às suas expensas, providenciar: (a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura desta escritura (o "Prazo Prenotação"), a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes (incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local dos **Imóveis** e nas concessionárias de serviços públicos) e a prenotação desta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente; e (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de lavratura desta escritura ("o Prazo de Registro"), apresentar à **OUTORGANTE VENDEDORA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. **1.6.2**. Na hipótese em que os **Imóveis** sejam foreiro, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá providenciar, igualmente por conta própria e às suas expensas, a transferência de titularidade perante o senhorio, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **OUTORGANTE VENDEDORA**, observados os prazos previstos em lei para essa atualização. Os eventuais encargos devidos a esse título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.3.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 1.6.1 e 1.6.2, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos e prenotação dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais e

registrais dos Imóveis e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos e prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura desta escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais e registrais em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Prenotação em relação às obrigações assumidas na cláusula 1.6.1, alínea "a", do término do Prazo de Registro em relação à obrigação assumida na cláusula 1.6.1, alínea "b" e, do término do prazo legal em relação à obrigação prevista na cláusula 1.6.2. **1.7.** Deixando a **OUTORGADA COMPRADORA** de cumprir com as suas obrigações previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.3, as Partes estabelecem que: (a) ficará facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais e registrais dos **Imóveis**, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pela **OUTORGADA COMPRADORA** configurará ato atentatório a esta escritura e sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV (a "Multa Diária"), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro da **OUTORGADA COMPRADORA** para a participação em novas vendas de imóveis promovidas pela **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. **1.7.1.** Caso a **OUTORGANTE VENDEDORA** exerça a faculdade prevista na cláusula 1.7, "a", a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a ressarcir a **OUTORGANTE VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV ("Índice de Correção"), apurados entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.7.2.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **OUTORGANTE VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa. **1.7.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **OUTORGADA COMPRADORA** no cumprimento da obrigação de pagar prevista na cláusula 1.7.2, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento). **CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** **2.1.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **2.2.** O disposto na cláusula 2.1 prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **2.3.** A ocorrência de uma ou mais das hipóteses tratadas na cláusula 2.1 não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras

e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **2.4.** As obrigações constituídas por esta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários,. **2.5.** Ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, respondendo a **OUTORGADA COMPRADORA** por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviços de Tabelionato de Notas e/ou de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **2.6.** as Partes se declaram plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram: (a) ter lido minuciosamente esta escritura, achando-a conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com esta escritura e aceitando-a em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários; e (b) ressalvado em relação ao Leiloeiro cujo pagamento da comissão é de exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA COMPRADORA** nos termos dos Instrumentos do Leilão, os negócios derivados desta escritura não contaram com a assessorias de corretores de imóveis ou agenciadores, de sorte que nenhum valor é devido pelas Partes a título de corretagem, intermediação ou qualquer forma ou natureza de remuneração. **2.7.** Fica eleito o Foro da Comarca da situação dos **Imóveis**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura. **2.8.** Em seguida, pelas Partes, foi-me dito, do que dou fé, que o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente refletidas nesta escritura. **CAPÍTULO III – DO MANDATO:** **3.1.** Havendo duas ou mais **OUTORGADA(S) COMPRADORA(S)**, todas estas declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **OUTORGANTE VENDEDORA** e constituem-se procuradores recíprocos com poderes especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato. **3.2.** A **OUTORGADA COMPRADORA** outorga, neste ato, poderes à **OUTORGANTE VENDEDORA**, para que esta represente aquela em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura sejam feitas a fim de possibilitar o registro desta escritura, bem como substituir a **OUTORGADA VENDEDORA** nos pagamentos e adoção das providências previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.2, observado o disposto na cláusula 1.7, alínea "a", assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, documentos, requerimentos, enfim, podendo praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada. **CAPÍTULO IV – DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em cumprimento a Lei 7.433/1985, foram-me apresentadas as seguintes certidões que ficam arquivadas nestas notas: (a) Certidão de propriedade expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente

no devido prazo legal; e (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal conforme previsto no Capítulo XIV, item 59.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Emitida em XX/XX/XXXX às XX:XX:XX, válida até XX/XX/XXXX, código de controle da certidão: XXXXXXX. **CAPÍTULO V – DAS DECLARAÇÕES FINAIS DA OUTORGADA COMPRADORA:** Sem prejuízo das demais declarações prestadas ao longo desta escritura, pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi-me dito ainda que: (a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; e (b) dispensa a **OUTORGANTE VENDEDORA** da apresentação e arquivamento de qualquer outra certidão e/ou documento além daqueles descritos no Capítulo IV. **CAPÍTULO VI - DO ITBI:** A **OUTORGADA COMPRADORA** exibiu-me as guias de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos **(ITBI)**, devidos a Prefeitura Municipal de XX, guias de nºs XX, no valor de **R$ XXX,** recolhidas no prazo legal, as quais seguiram para registro com a referida escritura, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento. **CAPÍTULO VII - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ:** Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s): NOME_COM_CODIGO_HASH. **CAPÍTULO VIII – ENCERRAMENTO:** Pelas partes me foi dito e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste XXº Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº. 149/2023.* Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - (MATRÍCULA ÚNICA)

S A I B A M quantos a presente escritura pública virem que aos **XX** dias do mês de **XX do ano de XXXX (XX/XX/XXXX)**, nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, sito à XXXX, e em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, XXXX, Escrevente Autorizado do XXº Tabelião de Notas de XXX, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, XXXX, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, posteriormente, como **CREDORA FIDUCIÁRIA** na alienação fiduciária em garantia objeto desta escritura: **XXXX,** doravante denominada, simplesmente, por **OUTORGANTE** VENDEDORA ou CREDORA FIDUCIÁRIA, sendo representada, neste ato, por XX, que declara(m), sob responsabilidade civil e penal, não haver quaisquer alterações contratuais posteriores aos atos mencionados; e, de outro lado, inicialmente como **OUTORGADA COMPRADORA** e, posteriormente, como **DEVEDORA FIDUCIANTE** na alienação fiduciária em garantia objeto desta escritura**:** **XXXX,** doravante denominada, simplesmente, por **OUTORGADA COMPRADORA** ou **DEVEDORA FIDUCIANTE,** sendo representada, neste ato, por XX, que declar(am), sob responsabilidade civil e penal, não haver quaisquer alterações contratuais posteriores aos atos mencionados. Os presentes capazes e conhecidos entre si como os próprios e por mim identificados, por meio do reconhecimento facial, como sendo os próprios e assinando ao final utilizando seus certificados digitais, do que dou fé, reconhecendo a identidade e capacidade das partes, estas doravante denominadas simplesmente de "Partes" quando citadas em conjunto. E, pelas Partes, me foi dito: **CAPÍTULO I – DA VENDA E COMPRA – 1.1.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara ser senhora e legítima proprietária do imóvel localizado na XX, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº XX** do XX Oficial de Registro de Imóveis de XX **(**o "**Imóvel**"), cuja completa descrição fica dispensada pelas Partes nos termos do art. 2º, da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 (a "Lei 7.433/1985"), cadastrado junto a Prefeitura do Município de XX pelo contribuinte **nº XX**, com valor venal de referência no presente exercício de **R$XX (XXX)**, adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por XX. **1.2.** Por força do leilão havido em XX/XX/XXXX, realizado pelo Leiloeiro Oficial XX, matriculado na Junta Comercial do Estado de XX, objeto do Edital de Leilão e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel – Lote XX ("Instrumentos do Leilão"), a **OUTORGADA COMPRADORA**, aceitando e aderindo

aos Instrumentos do Leilão, apresentou lance declarado vencedor e arrematou o **Imóvel** pelo preço certo e determinado de **R$XX (XXXXX)** (o "Preço"), tendo pago a importância de R$XX (XXXXX) a título de sinal e início de pagamento (o "Sinal"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente nº XX, agência 0001-9, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, realizada em XX/XX/XXXX, e se obrigado a pagar a importância remanescente do Preço, ou seja, R$XX (XXXXX), em XX (XX) parcelas, mensais e consecutivas, no valor cada uma de R$XX (XXXX), corrigidas, anualmente, ou seja, a partir da 13ª (décima terceira) parcela, pela variação exclusivamente positiva do Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV (o "Índice de Correção"), que somadas e corrigidas por esse índice formam o montante não quitado do preço (o "Saldo do Preço"). Neste ato, a **OUTORGANTE VENDEDORA** confere a mais ampla, geral e irrevogável quitação quanto ao pagamento do Sinal, para nada mais reclamar nesse sentido, sendo que, uma vez pago o Saldo do Preço, a **OUTORGANTE VENDEDORA** dará a mais plena e irrevogável quitação do Preço, para nada mais reclamar nesse sentido, sendo que, caso a data de pagamento de qualquer das parcelas do Saldo do Preço coincida com um sábado, domingo ou feriado no município da sede/domicílio da **OUTORGADA COMPRADORA**, o seu vencimento será prorrogado, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, sem que nenhum encargo seja devido pela **OUTORGADA COMPRADORA** em função dessa prorrogação. **1.2.1.** Os pagamentos das parcelas que compõem o Saldo do Preço serão efetuados por meio de boletos bancários a serem enviados, mensalmente, pela **OUTORGANTE VENDEDORA** à **OUTORGADA COMPRADORA** ao endereço físico ou eletrônico fornecido por esta na presente escritura. Em caso do não recebimento do boleto bancário até a data de seu vencimento, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá entrar em contato com a **OUTORGANTE VENDEDORA** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela. **1.3.** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra do **Imóvel**, a **OUTORGANTE VENDEDORA** cede e transfere a **OUTORGADA COMPRADORA**, no estado em que se encontra, a posse, domínio útil, direitos e ações que exerce sobre o **Imóvel**, para que a **OUTORGADA COMPRADORA** dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser a partir desta escritura, obrigando-se, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, sendo que as Partes acordam que a indenização pela eventual evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao montante correspondente ao somatório do Sinal e das parcelas comprovadamente pagas do Saldo do Preço, corrigidos pelo Índice de Correção das datas dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Saldo do Preço até a data do pagamento da indenização, acrescido dos valores pagos pela **OUTORGADA**

COMPRADORA a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro, bem como o registro e baixa da alienação fiduciária objeto do Capítulo II desta escritura, não sendo conferido à **OUTORGADA COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o "Código Civil") e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no **Imóvel** após a data desta escritura, pelas quais não poderá a **OUTORGADA COMPRADORA** sequer pleitear direito de retenção do **Imóvel**. Nesse sentido, as Partes firmam a presente venda e compra do **Imóvel** **em caráter *ad corpus***, nos termos do Código Civil, reconhecendo que as dimensões do **Imóvel** são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de sorte que a **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite e **OUTORGADA COMPRADORA** aceita o **Imóvel** como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeira limitações, sejam elas quais forem, não podendo a **OUTORGADA COMPRADORA** exigir da **OUTORGANTE VENDEDORA** complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do Preço. **1.4.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que: (a) o **Imóvel** se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas ou constrições de qualquer natureza, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao **Imóvel** ou de outros ônus reais incidentes sobre ele; (b) é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que ser honradas, modifique o seu estado de solvência; (c) no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação; e (d) o contrato social supracitado é o **último ato constitutivo registrado da OUTORGANTE VENDEDORA. 1.5.** A **OUTORGADA COMPRADORA** declara, de maneira irrevogável e irretratável, que: (a) ao dar o seu lance e ser declarado vencedora no leilão, aceitou todas as condições dos Instrumentos do Leilão aplicáveis ao Imóvel e vigentes entre a **OUTORGANTE VENDEDORA**, que permanecem e permanecerão vigentes e eficazes, os Instrumentos de Leilão, entre as Partes obrigando-se, a **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado no que for expressamente alterado por esta escritura, a observar e respeitar os Instrumentos de Leilão; (b) previamente à participação no leilão e, por conseguinte, aquisição do **Imóvel**, realizou todos os levantamentos necessários para apuração da situação física, cadastral, documental e registral do **Imóvel**, bem como procedeu com as diligências física, documental, cadastral, registral, jurídica, legal e urbanística que antecede a celebração de negócios desta natureza, realizando, assim, todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais desapropriações, tombamentos ou restrições urbanísticas, incluindo, sem se limitar, quanto aos usos permitidos e não permitidos, zoneamento, gabaritos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, exigências e restrições impostas pelas legislações e/ou entidades municipais,

estaduais e federais, bem como no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica (se o caso) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou de associações, quando for o caso, às quais estará obrigada a respeitar por força da aquisição do **Imóvel**, do exercício da sua propriedade, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes; (c) para essas diligências, previamente ao leilão, promoveu ao levantamento de todos os documentos e certidões do **Imóvel** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** para a formação do seu convencimento de compra do **Imóvel**; (d) não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **OUTORGADA COMPRADORA** em firmar a presente escritura, estando ciente e de pleno acordo que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por construções, reformas ou demolições, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula do **Imóvel** e/ou não atualizadas junto às entidades competentes (Prefeitura, Fazenda Pública, Corpo de Bombeiros, Cartórios, Secretaria de Patrimônio da União - SPU etc.), bem como por quaisquer outras providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências cartorárias ou dessas entidades, tendo por objeto a regularização física, cadastral, documental e registral do **Imóvel**, que, se necessárias, serão providenciadas e correrão exclusivamente às expensas da **OUTORGADA COMPRADORA**, ficando a **OUTORGANTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade ou ônus nesse sentido; (e) está ciente de que serão de sua exclusiva responsabilidade todas as regularizações perante as entidades competentes e o custeio de todos os encargos, tributos, taxas, custas, emolumentos e demais despesas, que sejam necessários para a regularização de eventuais pendências e/ou divergências físicas, cadastrais, documentais e/ou registrais do **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, daquelas que resultem de obras, reformas e/ou demolições, concluídas ou em andamento; (f) está ciente que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não se responsabiliza pelo status de documentos, cadastros e certificados relativos ao **Imóvel**, tais como, sem limitar, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB, "Habite-se", inscrição fiscal municipal, Registro Imobiliário Patrimonial – RIP na SPU (se o caso), cabendo sempre à **OUTORGADA COMPRADORA** a constatação e a providência de qualquer eventual regularização necessária, incluindo, sem se limitar, pelos custos que derivarem disto, observado o disposto na alínea "c", acima; (g) conhece o **Imóvel**, bem como o seu estado físico, cadastral, documental e registral, concordando em adquiri-lo na situação fática, jurídica, documental, cadastral, registral e regulatória em que se encontra, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo; (h) considerando o tempo de construção e o estado de uso, a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por vícios de qualquer natureza que recaiam sobre o **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, pelos aparentes ou ocultos, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** recebe o Imóvel

no estado em que se encontra, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização derivada do estado de conservação do **Imóvel**; (i) tem ciência de que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como por qualquer outra situação que venha a configurar um dano ambiental; (j) é titular e/ou beneficiária final efetiva de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição, utilizados ou a serem utilizados para a quitação do Preço, que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos a origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei 9.613/1998), e suas alterações, inclusive, sem se limitar, pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, e dos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração, caso qualquer uma das situações *retro* mencionadas se altere, no prazo máximo de 10 dias, ou quando solicitado pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; (l) está ciente que os equipamentos de vigilância do Imóvel (câmeras, alarmes etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância do Imóvel e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, por conseguinte, não compõem o **Imóvel** e o Preço, de sorte poderão ser retirados e/ou retidos, conforme o caso, pela empresa de vigilância e/ou pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, a partir da celebração desta escritura, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de Preço e/ou indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal); e (m) está válido o endereço eletrônico de seus representantes e o endereço físico constantes de sua qualificação neste escritura para recebimento de avisos e notificações referentes ao presente negócio, reconhecendo desde já, para todos os efeitos, a validade do envio por meio eletrônico ou carta, bem como do recebimento por prepostos, funcionários, porteiros, síndicos, moradores da residência ou familiares, sendo que, enquanto não registrada a presente escritura, toda e qualquer alteração de seu endereço deverá ser comunicada à **OUTORGANTE VENDEDORA**, no e-mail ou endereço declarados por esta nesta escritura. **1.5.1.** Caso o **Imóvel** tenha sido transmitido, no todo ou em parte, aos Terceiros pela **OUTORGADA COMPRADORA**, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a responder pelas multas, perdas e danos, bem como os consectários da mora, que sejam causados pelos Terceiros, bem como declara e reconhece, a **OUTORGADA COMPRADORA**, que fica facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** a opção por fazer essa cobrança diretamente da **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.** Assim, a **OUTORGADA COMPRADORA**, na presente data, é imitida na posse direta do **Imóvel**, sendo que a partir desta data, a **OUTORGADA COMPRADORA** passa a responder pelo **Imóvel** em todos os seus aspectos, incluindo, mas não se limitando, por todos os encargos, tributos, obrigações, foro, laudêmio, taxas, contribuições, federal, estadual ou municipal e/ou qualquer outra exigência de autoridades públicas

e/ou privadas, bem como por custos com segurança e contas de consumo (água, energia elétrica, gás etc.) que venham a incidir sobre o **Imóvel**, sendo certo que todas as despesas referentes a fatos geradores anteriores à data de celebração desta escritura serão de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, ainda que lançadas ou cobradas posteriormente em nome da **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado nas hipóteses em que esta escritura e/ou os Instrumentos do Leilão dispuserem de forma diversa. **1.6.1.** A **OUTORGADA COMPRADORA** deverá, às suas expensas, providenciar: (a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura desta escritura (o "Prazo Prenotação"), a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes (incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do **Imóvel** e nas concessionárias de serviços públicos), a prenotação desta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente; e (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de lavratura desta escritura ("o Prazo de Registro"), apresentar à **OUTORGANTE VENDEDORA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. **1.6.2**. Na hipótese em que o **Imóvel** seja foreiro, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá providenciar, igualmente por conta própria e às suas expensas, a transferência de titularidade perante o senhorio, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **OUTORGANTE VENDEDORA**, observados os prazos previstos em lei para esta atualização. Os eventuais encargos devidos a este título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.3.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 1.6.1 e 1.6.2, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos e prenotação dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais e registrais do Imóvel e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos e prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura desta escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais e registrais em até 1 (um) dia útil contado do término do Prazo de Registro em relação à obrigação assumida na cláusula 1.6.1, alínea "b" e, do término do prazo legal em relação à obrigação prevista na cláusula 1.6.2. **1.7.** Deixando a **OUTORGADA COMPRADORA** de cumprir com as suas obrigações previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.3, as Partes estabelecem que: (a) ficará facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais e registrais do **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pela **OUTORGADA**

COMPRADORA configurará ato atentatório a esta escritura e aos Instrumentos do Leilão e sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção (a "Multa Diária"), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro da **OUTORGADA COMPRADORA** para a participação em novos leilões promovidos pela **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. **1.7.1.** Caso a **OUTORGANTE VENDEDORA** exerça a faculdade prevista na cláusula 1.7, "a", a **OUTORGADA COMPRADORA** se obrigada a ressarcir a **OUTORGANTE VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, apurada entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.7.2.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **OUTORGANTE VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa. **1.7.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **OUTORGADA COMPRADORA** no cumprimento da obrigação de pagar prevista na cláusula 1.7.2, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO II – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: 2.1. Em garantia do pagamento do Saldo do Preço, demais despesas, encargos e sanções contratuais (multas etc.) previstos nesta escritura e/ou na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações (a "Lei 9.514/1997), bem como do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais assumidas nesta escritura, que compõem a dívida objeto desta garantia na forma do item 2.10.6, alínea "b" e seguintes, e da Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** transfere, em alienação fiduciária, em garantia e favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a propriedade fiduciária doimóvel adquirido pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** nos termos do Capítulo I, devidamente descrito e caracterizado na cláusula 1.1 (o "**Imóvel")**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997. **2.1.1.** Com o registro desta escritura, fica constituída a propriedade fiduciária do **Imóvel** em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a **DEVEDORA FIDUCIANTE** possuidora direta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do **Imóvel**. **2.1.2.** Enquanto adimplente com as obrigações contratuais e legais assumidas nesta escritura, fica assegurada à

DEVEDORA FIDUCIANTE a livre utilização, por sua conta e risco, do **Imóvel**, para os efeitos do art. 24, V, da Lei 9.514/1997. **2.1.3.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se obriga a manter o **Imóvel** no mesmo estado de conservação caracterizado na data desta escritura, conforme respectivo laudo de avaliação, ou termo de entrega de chaves com relatório fotográfico, além de se obrigar a guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários e condominiais, que incidam ou venham a incidir sobre o **Imóvel** ou que sejam inerentes à garantia, tais como, mas sem se limitar a, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, foro (se o caso) e as despesas de condomínio. **2.1.4.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** se reserva o direito de, a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos impostos, taxas, contribuições ou encargos relativos ao **Imóvel**. **2.1.5.** A garantia fiduciária ora constituída abrange o **Imóvel** e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações a ele acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral da dívida garantida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e sanções por mora ou inadimplência, permanecendo íntegra até que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas a esta escritura e/ou derivadas da Lei 9.514/1997. **2.2.** Qualquer acessão ou benfeitoria (qualquer que seja a sua natureza) que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** desejar, às suas expensas, efetuar no **Imóvel**, deverá ser notificada à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, obrigando-se a **DEVEDORA FIDUCIANTE** a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e atualizações cadastrais perante entidades competentes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Concessionários de Serviços Públicos etc.), sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o **Imóvel** e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. **2.2.1.** Nos termos do art. 27, §4º e §5º, da Lei 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a sua realização tenha sido autorizada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **2.2.2. -** Na hipótese da propriedade do **Imóvel** se consolidar em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos convencionais e/ou legais, conforme definido na cláusula 2.10.6, alínea "b" e seguintes, e na Lei 9.514/1997, sendo que, não havendo a venda do **Imóvel** no leilão, não haverá direito de indenização pelas benfeitorias. **2.3.** Fica a **DEVEDORA FIDUCIANTE** obrigada a manter o **Imóvel** em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer, às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe for feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** para preservação da garantia, sendo vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo de área ao **Imóvel**, sem o prévio e expresso consentimento por

escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA FIDUCIÁRIA** a faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar o **Imóvel**. **2.4.** Reservando-se a **CREDORA FIDUCIÁRIA** o direito de pedir nova avaliação, as Partes estabelecem que, para fins do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/1997, o valor do **Imóvel** é de **R$XX (XXXX)**, atualizado monetariamente de acordo com a variação anual acumulada do Índice de Correção, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior à data de lavratura desta escritura e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da realização do público leilão (o "Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão"). **2.4.1**. Caso o º Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do Imposto de Transmissão Sobre Bens Intervivos - ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, este último será o valor mínimo para efeito de venda do **Imóvel** no primeiro leilão ("Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão"). **2.5.** É facultada à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor do Saldo do Preço, demais despesas e encargos definidos na cláusula 2.10.6, alíneas "b" e seguintes, e na Lei 9.514/1997. **2.6.** Desde que esteja em dia com as suas obrigações contratuais e legais, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** tem a faculdade de fazer amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida. **2.7.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** assume a obrigação de comunicar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de eventuais impugnações feitas a esta escritura, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o **Imóvel** durante a vigência da garantia, incluindo, sem se limitar, na hipótese de mudança da numeração ou identificação do **Imóvel**, declarando, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, também: (a) que não responde a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, bem como não ter requerido recuperação judicial ou iniciado procedimentos de recuperação extrajudicial, ou ter tido sua falência ou liquidação requerida e/ou ser objeto de concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o **Imóvel**; (b) a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura desta escritura, incluindo, sem se limitar, por aquelas prestadas em função dos Instrumentos do Leilão; (c) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o **Imóvel**, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável e irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos a partir da presente data; e (d) ser responsável pelo regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes e/ou derivados desta operação. **2.7.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE**, caso venha a alugar o **Imóvel**, obriga-se como possuidora direta, sob pena de

vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação cláusula, expressa, específica e destacada das demais cláusulas do contrato por sua apresentação gráfica, em que o locatário terá ciência inequívoca das seguintes situações: (a) que em razão da alienação fiduciária em garantia ora constituída, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, na qualidade de locadora, é apenas possuidora direta do **Imóvel**; (b) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) integrará, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor no leilão de excussão da presente garantia; (c) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poderá ser pleiteada perante a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, como locadora; (d) qualquer ocupante do **Imóvel** está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no art. 30, da Lei 9.514/1997, independentemente de sua intimação ou citação; (e) não ocorre, na hipótese, o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso haja a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a alienação do **Imóvel** a terceiros em leilão público extrajudicial; (f) a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (g) a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, como locadora, deverá, ainda, exigir que, se casado o locatário, haja anuência do cônjuge no contrato de locação. **2.7.2.** No tocante aos débitos de natureza fiscal a que se refere a cláusula 2.1.3, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** se declara responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a responsabilidade pelo pagamento. **2.7.3.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se compromete a comunicar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a eventual alteração nos elementos de sua qualificação e domicílio constantes desta escritura, no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato, mantendo tais dados atualizados durante toda a vigência da presente garantia. **2.7.4.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** fornece, neste ato, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, cópia simples de seu Contrato Social e da procuração pública (conforme aplicável), bem como cópia simples da Certidão da Receita Federal, a fim de que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** possa cumprir com o que foi estabelecido nesta escritura, em especial, mas sem se limitar, quanto ao registro desta escritura e, por conseguinte, da garantia dela derivada, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da presente data. **2.7.5.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** não poderá transferir os direitos e obrigações que lhe competem por esta escritura, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **2.8.** A dívida será considerada automaticamente e antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos nesta escritura ou em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (a)

atraso de 30 (trinta) dias ou mais no pagamento de qualquer das parcelas do Saldo do Preço, encargos, despesas, penalidades e/ou outras obrigações de pagamento previstas nesta escritura e/ou na Lei 9.514/1997; (b) transferência ou cessão a terceiros, pela **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes desta escritura e/ou a cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação ou constituição de qualquer ônus sobre o **Imóvel**, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (c) falta de manutenção do **Imóvel** que afete o seu perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização, sem prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, de obras de demolição, alteração ou acréscimo no **Imóvel**; (d) constituição sobre o **Imóvel**, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real, seja de que natureza for, incluindo, sem se limitar, a alienação fiduciária sucessiva do **Imóvel**; (e) falta de apresentação, quando solicitado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, contribuições condominiais e/ou associativas e foro, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o **Imóvel**; (f) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas nesta escritura, nos Instrumentos do Leilão, na Lei 9.514/1997 e/ou derivadas de normas ou de outras leis que lhe são aplicáveis; (g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração do **Imóvel**, desde que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** não apresente reforço, depois de devidamente notificada; (h) se o **Imóvel** sofrer qualquer ato de constrição judicial, ou haja a decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte; (i) a superveniência de desapropriação, integral ou parcial, do **Imóvel**; (j) se a **DEVEDORA FIDUCIANTE** entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida; (k) protesto de títulos e documentos contra a **DEVEDORA FIDUCIANTE**; (l) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições afetas ao **Imóvel**, lançadas ou de responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE**; e (m) se forem prestadas informações ou declarações falsas. **2.8.** Para os fins do art. 26, §2º, da Lei 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela, despesa, encargo ou penalidade, vencido e não pago. **2.9.** Decorrido o prazo de carência de que trata a cláusula 2.8, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, se pretender purgar a mora, deverá fazê-la mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária pela variação do Índice de Correção, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória, irredutível, de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizada até a data do

adimplemento ou da purgação da mora, juntamente com os juros convencionais (se houver), as penalidades e os demais encargos e despesas contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas nesta escritura e na Lei 9.514/1997. **2.9.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE**, após intimada pessoalmente, terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, para purgar a sua mora, sem o que a propriedade do **Imóvel** será consolidada no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e o **Imóvel** será levado a leilão nos termos desta escritura e, conforme aplicável, dos artigos 27 e 27-A, da Lei 9.514/97, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, por Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do **Imóvel** ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (a "Lei de Registros Públicos"). **2.9.2.** Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado nesta escritura será mera opção da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e não se constituirá em fato gerador de direitos à **DEVEDORA FIDUCIANTE** e/ou novação da dívida. **2.9.3.** O simples pagamento de quaisquer das parcelas da Dívida sem a devida atualização monetária e/ou acréscimos moratórios, não exonerará a **DEVEDORA FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **2.9.4.** O procedimento de intimação para os fins do disposto na Lei 9.514/1997, obedecerá aos seguintes requisitos: (a) a intimação será requerida pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; (b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o **Imóvel**, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do **Imóvel**, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação; (b.1) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade; (c) a intimação será feita, na forma da alínea "b", da presente cláusula, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; (c.1) quando, por duas vezes, o Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou de Serviço de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá,

havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil); (c.2) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a alínea anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; (d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que, à vista da certidão, promoverá a intimação do destinatário por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, sendo que, para fins do disposto na presente alínea, presume-se que o destinatário da intimação se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a **DEVEDORA FIDUCIANTE** ter fornecido contato eletrônico nesta escritura, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia, de sorte que é responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE** informar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** sobre a alteração de seu domicílio e de seu endereço eletrônico (e-mail) que ocorra ao longo da vigência da presente garantia; (e) se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda, por se recusar a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no art. 26, §4º, da Lei 9.514/1997. **2.9.5.** Purgada a mora, convalescerá esta escritura, cabendo à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **2.9.6.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis. **2.9.7.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** não poderá pagar qualquer parcela vincenda da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga. **2.9.8.** O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das anteriores. **2.9.9.** Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** em autorizar o pagamento parcelado. **2.9.10.** Se a **CREDORA**

FIDUCIÁRIA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao **Imóvel** ou à garantia, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la dos valores incorridos, devidamente corrigidos pelo Índice de Correção, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recebimento da notificação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** que apresentar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a prestação de contas dos encargos por aquela ela incorridos, sendo aplicáveis a essa hipótese as mesmas penalidades para o caso de inadimplemento da dívida garantida, os encargos de mora previstos na cláusula 1.7.2 sobre o valor do débito atualizado e a Multa Penal estabelecida na cláusula 1.7, alínea "b". **2.9.11.** Na hipótese de a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado na cláusula 2.9.1, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, promoverá o registro da consolidação da propriedade do **Imóvel** em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sendo certo que os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e a venda do **Imóvel** para realização da garantia, ressalvado o direito dos titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogarem-se no direito da **DEVEDORA FIDUCIANTE** à percepção do saldo que eventualmente sobejar do produto da venda do **Imóvel** na excussão da presente garantia. **2.10.** Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de inadimplemento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, o **Imóvel** deverá ser alienado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/1997. **2.10.1.** A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial, sendo que os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico, sendo certo, ainda, que, considerando o fato da presente operação não ter sido convencionada com a vinculação do imóvel descritos no item 1.1, desta escritura, a uma parcela da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá, caso queira, promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito, hipótese em que, se optar pela excussão em atos sucessivos, a caberá à **CREDORA FIDUCIÁRIA:** (a) a indicação dos imóveis a serem excutidos em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa nesta escritura, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa; (b) a cada leilão, promover nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhar à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato; (c) na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, recolher o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos

aos **Imóveis** a serem excutidos em seguida, bem como requerer a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizar os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, e desta escritura; (d) satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, entregar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados" sendo certo, ainda, que, considerando o fato da presente operação não ter sido convencionada com a vinculação a cada um dos imóveis descritos no item 1.1, desta escritura, a uma parcela da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá, caso queira, promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito, hipótese em que, se optar pela excussão em atos sucessivos, a caberá à **CREDORA FIDUCIÁRIA:** (a) a indicação dos imóveis a serem excutidos em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa nesta escritura, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa; (b) a cada leilão, promover nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhar à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato; (c) na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, recolher o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos aos Imóveis a serem excutidos em seguida, bem como requerer a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizar os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, e desta escritura; (d) satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, entregar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados". **2.10.2.** O primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade do **Imóvel** em nome da **CREDORA FIDUCIÁRA**, devendo ser ofertado, o que for maior, pelo Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão, para esse fim estabelecido na cláusula 2.4, ou pelo Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, na hipótese de que trata a cláusula 2.4.1. **2.10.3.** Não havendo oferta em valor igual ou superior, conforme o caso, ao Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou ao Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, o **Imóvel** será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, devendo o **Imóvel** ser

ofertado pelo valor da dívida somado às despesas e encargos, conforme definido na cláusula 2.10.6, alínea "b" e seguintes, e na Lei 9.514/1997 (o "Valor do Imóvel no 2º Leilão"), podendo, caso não haja lance que alcance o Valor do Imóvel no 2º Leilão, ser aceito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do **Imóvel**. **2.10.4.** O leilão público (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do **Imóvel** ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do **Imóvel**, não houver imprensa com circulação diária, bem como as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à **DEVEDORA FIDUCIANTE** por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao seu endereço eletrônico (se indicado nesta escritura). **2.10.5.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno do **Imóvel**, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do bem ao licitante vencedor no leilão. **2.10.6.** Para os fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: (a) valor do **Imóvel** é, o que for maior, o Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou o Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, já incluídos os valores das benfeitorias executadas às expensas da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, obedecidos os demais requisitos estabelecidos nesta escritura, em especial, sem se limitar, o disposto nas cláusulas 2.4, 2.4.1, 2.10.2 e 2.10.3; (b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (b.1) o valor remanescente do Saldo do Preço, conforme definido na cláusula 1.2, nele incluídas as suas parcelas não pagas, atualizadas monetariamente pelo Índice de Correção até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e acrescidas das penalidades moratórias previstas na cláusula 2.9, acima, bem como das despesas e encargos abaixo discriminadas; (b.2) a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; (b.3) despesas com a consolidação da propriedade em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (b.4) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o **Imóvel** integrar empreendimento com tal característica; (b.5) despesas de condomínio, de consumo (água, luz, gás, etc.), prêmios de seguro e taxas (valores vencidos e não pagos até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser imitida na posse direta do **Imóvel**), se for o caso; (b.6) prêmio de seguro, IPTU, foro (se o caso), outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o **Imóvel** (valores vencidos e não pagos até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser imitida na posse direta do **Imóvel**), se for o caso; (b.7) taxa de ocupação do **Imóvel**, por mês ou fração, correspondente a 1% (um por cento) do , o que for maior, do Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou do Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, nas condições mencionadas nesta escritura e no art. 24, VI, da Lei

9.514/1997, computado e exigível desde a data da alienação do **Imóvel** em leilão até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seus sucessores, vier a ser imitida na posse direta do **Imóvel**; (b.8) qualquer outra despesa, contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento feito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **DEVEDORA FIDUCIANTE**; (b.9) custeio dos reparos necessários à reposição do **Imóvel** em idêntico estado de quando foi entregue à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, salvo se esta já os tenha devolvido em tais condições à **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou ao(à)(s) adquirente(s) no leilão extrajudicial; (b.10) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**; e (b.11) as penalidades pelo não cumprimento das obrigações assumidas nesta escritura e/ou na Lei 9.514/97, incluindo, sem se limitar, por aquelas previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.2, 1.7.1, 1.7.2, 2.9.10, 2.14, 2.14.2, 2.15.1 e 2.15.2. **2.10.7.** Nos 5 (cinco) dias subsequentes à venda do **Imóvel** no leilão, e desde que tenha ocorrido o pagamento do preço ofertado no leilão e este tenha sido suficiente para a integral satisfação da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará a **DEVEDORA FIDUCIANTE** a importância que sobejar, se for o caso, na forma da cláusula 2.10.11. **2.10.8.** Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou, em havendo, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Valor do Imóvel no 2º Leilão, conforme estabelecido na cláusula 2.10.3, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** ficará investida na livre disposição do **Imóvel**, e desta forma a **CREDORA FIDUCIÁRIA** será exonerada da obrigação de devolver qualquer importância à **DEVEDORA FIDUCIANTE**. **2.10.9.** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral da dívida, despesas e encargos de que tratam a cláusula 2.10.6, alíneas "b" e seguintes, e a Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida. **2.10.10.** Na hipótese da cláusula 2.10.9, para efeito de cálculo do saldo remanescente será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecidos, respectivamente, nas cláusulas 2.10.3 e 2.10.6, alínea "b" e seguintes, bem como na Lei 9.514/1997. **2.10.11.** Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** colocará a diferença à disposição da **DEVEDORA FIDUCIANTE** ou efetuará depósito em conta da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda do **Imóvel**, considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, o que importará em recíproca quitação, hipótese em

que não se aplicará o disposto na parte final do art. 516, do Código Civil. **2.10.12.** Após o(s) leilão(ões), será lavrada ata pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, subscrita por seu(s) representante(s) legal(is) e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na sede da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, para conhecimento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, caso tenha interesse e para os efeitos legais. Para estes efeitos, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá manter um livro de registros de atas de folhas soltas. **2.10.13.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** manterá à disposição da **DEVEDORA FIDUCIANTE** a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). **2.10.14.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá restituir o **Imóvel** à **CREDORA FIDUCIÁRIA** no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou àquele(a)(s) que tiver(em) adquirido o **Imóvel** em leilão, da penalidade diária equivalente à 1% (um por cento) sobre, o que for maior, o Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou o Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, como definido nesta escritura, sem prejuízo da responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE** pelo pagamento de todos os tributos, mensalidades associativas, condomínio, taxas, foro, água, luz e gás incorridas após a data daquela consolidação, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do **Imóvel** ao estado em que o recebeu quando da celebração desta escritura. **2.10.15.** Não ocorrendo a desocupação do **Imóvel** no prazo e forma ajustados, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(a)(s) adquirente(s) do **Imóvel**, quer tenha(m) adquirido(s) no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a ação possessória cabível. Nesta hipótese, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** declara-se ciente de que, nos termos do art. 30, da Lei 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do **Imóvel**, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do **Imóvel** no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura. **2.11.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUDICIÁRIA** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir o **Imóvel** por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, incluindo, sem se limitar, os valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio (se for o caso), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também à **DEVEDORA**

FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do **Imóvel**, inclusive das custas e dos emolumentos, nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997. **2.11.1.** O exercício do referido direito de preferência consubstancia nova aquisição do **Imóvel** pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** e, por isso, ela deverá pagar todos os encargos tributários, além das despesas exigíveis dessa nova aquisição, bem como custas e emolumentos cartorários. **2.12.** No caso de desapropriação, no todo ou em parte, do **Imóvel**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, e liberando o saldo que sobejar, se houver, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**. **2.12.1.** Se a indenização, de que trata a cláusula 2.12, for inferior ao saldo da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** fica obrigada a pagar à **CREDORA FIDUDICÁRIA** a diferença apurada, corrigida pela variação do Índice de Correção, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** da notificação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** que apresentar a demonstração dessa diferença, sob pena, em caso de mora ou inadimplência da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, de imposição dos encargos de mora previstos na cláusula 2.9 de moratórios e da cobrança judicial da importância remanescente. **2.13.** Não configurará novação a simples tolerância da **CREDORA FIDUCIÁRIA** quanto à eventual inobservância pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações legais e/ou contratuais, assim como eventuais negociações objetivando facilitar a regularização de débitos em atraso. **2.14.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se obriga a prenotar esta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da data de lavratura desta escritura o Prazo de Prenotação"), e a apresentar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de lavratura desta escritura (o "Prazo de Registro"), tanto para fins de registro da venda e compra quanto da constituição da garantia objetos desta escritura. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação desta escritura e, posteriormente a isto, a matrícula do **Imóvel** com a comprovação do seu registro. Para tanto, o envio do comprovante de prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Prenotação, e a certidão atualizada da matrícula do Imóvel, com a prova de seu registro, em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Registro. **2.14.1.** O não cumprimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações estipuladas na cláusula 2.14 será considerado ato atentatório a esta escritura e aos Instrumentos do Leilão, sujeitando-se, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, às sanções previstas na cláusula 1.7, alínea "b".

Adicionalmente, ficará facultado à **CREDORA FIDUCIÁRIA**: (a) considerar vencida antecipadamente a dívida, acrescida dos encargos e despesas, apurada na forma da cláusula 2.10.6, alíneas "b" e seguintes, e da Lei 9.514/1997; ou (b) a critério da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, substituir a **DEVEDORA FIDUCIANTE** na promoção dos atos previstos na cláusula 2.14. **2.14.2.** Caso a **CREDORA FIDUCIÁRIA** opte por providenciar diretamente a prenotação e/ou o registro desta escritura na forma da cláusula 2.14.1, alínea "b", a **DEVEDORA FIDUCIANTE** fica obrigada: (a) a ressarcir a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de todas as perdas e danos sofridas por esta, devidamente corrigidos pelo Índice de Correção, na forma do que dispõe a cláusula 1.7.1; e (b) a pagar a Multa Penal e o ressarcimento de que trata a alínea anterior, no prazo e modo previstos na cláusula 1.7.2. **2.14.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **DEVEDORA FIDUCIANTE** em relação à obrigação de pagar prevista na cláusula 2.14.2, sobre os valores dos débitos atualizado pelo Índice de Correção, incidirão os encargos de mora previstos na cláusula 1.7.3. **2.15.** No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** fornecerá o respectivo termo de quitação. **2.15.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá prenotar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de recebimento do termo de quitação a ser fornecido pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e a comprovar, mediante a entrega da certidão atualizada da matrícula do **Imóvel**, a consolidação da plena propriedade em seu favor em até 30 (trinta) dias, contados do recebimento do referido termo de quitação, declarando-se ciente e concordar, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, que as todas as despesas e emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação do termo de quitação e, posteriormente a isto, a certidão atualizada da matrícula do **Imóvel**, com a comprovação da consolidação da propriedade em seu nome. **2.15.2.** Em caso de descumprimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações assumidas na cláusula 2.15.1, aplicar-se-ão os procedimentos, prazos, faculdades, sanções e demais regramentos estabelecidos nas cláusulas 2.14.1 a 2.14.3. **2.16.** Desde que haja prévia e expressa anuência por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e que o(a)(s) adquirente(s) assuma(m) integralmente as obrigações ora previstas, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** poderá transferir os direitos e obrigações de que seja titular sobre o **Imóvel**. **CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: 3.1.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **3.2.** O disposto na cláusula 3.1

prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **3.3.** A ocorrência de uma ou mais das hipóteses tratadas na cláusula 3.1 não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **3.4.** As obrigações constituídas por esta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários. ,.**3.5.** Desde que sejam efetuados concomitantemente com os registros da compra e venda e alienação fiduciária previstas, respectivamente, nos Capítulos I e II, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, respondendo a **OUTORGADA COMPRADORA** por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e da constituição da alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviços de Tabelionato de Notas e/ou de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **3.6.** As Partes se declaram plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram: (a) ter lido minuciosamente esta escritura, achando-a conforme com os ajustes previamente entabulados e os Instrumentos do Leilão, concordando com esta escritura e aceitando-a em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários; e (b) ressalvado em relação ao leiloeiro cujo pagamento da comissão é de exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA COMPRADORA** nos termos dos Instrumentos do Leilão e a que venha a ser paga em caso de excussão da alienação fiduciária objeto desta escritura, os negócios derivados desta escritura não contaram com a assessorias de corretores de imóveis ou agenciadores, de sorte que nenhum valor é devido pelas Partes a título de corretagem, intermediação ou qualquer forma ou natureza de remuneração. **3.7.** Fica eleito o Foro da Comarca da situação do **Imóvel**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura. **3.8.** Em seguida, pelas Partes, foi-me dito, do que dou fé, que o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente refletidas nesta escritura. **CAPÍTULO IV – DO MANDATO:** A **OUTORGADA COMPRADORA** outorga, neste ato, poderes à **OUTORGANTE VENDEDORA**, para que esta represente aquela em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura sejam feitas a fim de possibilitar o registro desta escritura e/ou do termo de quitação que dela derivar, bem como substituir

a **OUTORGADA VENDEDORA** nos pagamentos e adoção das providências previstas nas cláusulas 1.6. a 1.6.2, observado o disposto na cláusula 1.7, alínea "a", assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, documentos, requerimentos, enfim, podendo praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada. **CAPÍTULO V – DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em cumprimento a Lei 7.433/1985, foram-me apresentadas as seguintes certidões que ficam arquivadas nestas notas: (a) Certidão de propriedade expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente no devido prazo legal; e (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal conforme previsto no Capítulo XIV, item 59.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Emitida em XX/XX/XXXX às XX:XX:XX, válida até XX/XX/XXXX, código de controle da certidão: XXXXXXX. **CAPÍTULO VI – DAS DECLARAÇÕES FINAIS DA OUTORGADA COMPRADORA:** Sem prejuízo das demais declarações prestadas ao longo desta escritura, pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi-me dito ainda que: (a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; e (b) dispensa a **OUTORGANTE VENDEDORA** da apresentação e arquivamento de qualquer outra certidão e/ou documento além daqueles descritos no Capítulo V. **CAPÍTULO VII - DO ITBI:** A **OUTORGADA COMPRADORA** exibiu-me as guias de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos **(ITBI)**, devidos a Prefeitura Municipal de XX, guias de nºs XX, no valor de **R$ XXX,** recolhidas no prazo legal, as quais seguiram para registro com a referida escritura, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento. **CAPÍTULO VIII - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ:** Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s): NOME_COM_CODIGO_HASH. **CAPÍTULO IX – ENCERRAMENTO:** Pelas partes me foi dito e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste XXº Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº. 149/2023.* Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.

bradesco
bsp empreendimentos

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - (VÁRIAS MATRÍCULAS).

S A I B AM quantos a presente escritura pública virem que aos **XX** dias do mês de **XX do ano de XXXX (XX/XX/XXXX)**, nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, sito à XXXX, e em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, XXXX, Escrevente Autorizado do XXº Tabelião de Notas de XXX, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, XXXX, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, posteriormente, como **CREDORA FIDUCIÁRIA** na alienação fiduciária em garantia objeto desta escritura: **XXXX,** doravante denominada, simplesmente, por **OUTORGANTE** VENDEDORA ou CREDORA FIDUCIÁRIA, sendo representada, neste ato, por XX, que declara(m), sob responsabilidade civil e penal, não haver quaisquer alterações contratuais posteriores aos atos mencionados e, de outro lado, inicialmente como **OUTORGADA COMPRADORA** e, posteriormente, como **DEVEDORA FIDUCIANTE** na alienação fiduciária em garantia objeto desta escritura**:** **XXXX,** doravante denominada, simplesmente, por **OUTORGADA COMPRADORA** ou **DEVEDORA FIDUCIANTE,** sendo representada, neste ato, por XX, que declar(am), sob responsabilidade civil e penal, não haver quaisquer alterações contratuais posteriores aos atos mencionados. Os presentes capazes e conhecidos entre si como os próprios e por mim identificados, por meio do reconhecimento facial, como sendo os próprios e assinando ao final utilizando seus certificados digitais, do que dou fé, reconhecendo a identidade e capacidade das partes, estas doravante denominadas simplesmente de "Partes" quando citadas em conjunto. E, pelas Partes, me foi dito: **CAPÍTULO I – DA VENDA E COMPRA – 1.1.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que é senhora e legítima possuidora dos seguintes imóveis**: A.** XX, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XX do XXº Oficial de Registro de Imóveis de XX **(**o "**Imóvel),** cuja completa descrição fica dispensada pelas Partes nos termos do art. 2º, da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 (a "Lei 7.433/1985"), cadastrado junto a Prefeitura do Município de XX pelo contribuinte **nº XX**, com valor venal de referência no presente exercício de **R$XX (XXX)**. **TÍTULO AQUISITIVO:** Referido imóvel foi adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por integralização de capital com conferência de bens, nos termos do XX registrado em XX/XX/XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado

XX, conforme consta registrado sob o nº XXXX em XX/XX/XXX, levada a registro sob o R-XX da matrícula nº XXX do Xº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, em XX/XX/XXXX; **B -** XX, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XX do XXº Oficial de Registro de Imóveis de XX **(**o "**Imóvel),** cuja completa descrição fica dispensada pelas Partes nos termos do art. 2º, da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 (a "Lei 7.433/1985"), cadastrado junto a Prefeitura do Município de XX pelo contribuinte **nº XX**, com valor venal de referência no presente exercício de **R$XX (XXX)**. **TÍTULO AQUISITIVO:** Referido imóvel foi adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por integralização de capital com conferência de bens, nos termos do XX registrado em XX/XX/XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado XX, conforme consta registrado sob o nº XXXX em XX/XX/XXX, levada a registro sob o R-XX da matrícula nº XXX do Xº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, em XX/XX/XXXX. **Os imóveis retro descritos e caracterizados, para todos os fins e efeitos, passam a ser designados nesta escritura simplesmente de "IMÓVEIS" quando citados em conjunto ou de Imóvel A e Imóvel B, respectivamente, quando citados individualmente neste instrumento. 1.2.** Por força do leilão havido em XX/XX/XXXX, realizado pelo Leiloeiro Oficial XX, matriculado na Junta Comercial do Estado de XX, objeto do Edital de Leilão e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel – Lote XX ("Instrumentos do Leilão"), a **OUTORGADA COMPRADORA**, aceitando e aderindo aos Instrumentos do Leilão, apresentou lance declarado vencedor e arrematou os Imóveis pelo preço certo e determinado de **R$XX (XXXXX)** (o "Preço"), atribuiu-se os seguintes valores de venda aos imóveis considerados de forma individualizada: **R$ XXX (XXX reais)** aos Imóveis A; **R$XXX (XXX reais)** aos Imóveis B; tendo pago a importância de R$XX (XXXXX) a título de sinal e início de pagamento (o "Sinal"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente nº XX, agência 0001-9, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, realizada em XX/XX/XXXX, e se obrigado a pagar a importância remanescente do Preço, ou seja, R$XX (XXXXX), em XX (XX) parcelas, mensais e consecutivas, no valor cada uma de R$XX (XXXX), corrigidas, anualmente, ou seja, a partir da 13ª (décima terceira) parcela, pela variação exclusivamente positiva do Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV (o "Índice de Correção"), que somadas e corrigidas por esse índice formam o montante não quitado do preço (o "Saldo do Preço"). Neste ato, a **OUTORGANTE VENDEDORA** confere a mais ampla, geral e irrevogável quitação quanto ao pagamento do Sinal, para nada mais reclamar nesse sentido, sendo que, uma vez pago o Saldo do Preço, a **OUTORGANTE VENDEDORA** dará a mais plena e irrevogável quitação do Preço, para nada mais reclamar nesse sentido, sendo que, caso a data de pagamento de qualquer das parcelas do Saldo do Preço coincida com um sábado, domingo ou feriado no município da sede/domicílio da **OUTORGADA COMPRADORA**, o seu vencimento será

prorrogado, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, sem que nenhum encargo seja devido pela **OUTORGADA COMPRADORA** em função dessa prorrogação. **1.2.1.** Os pagamentos das parcelas que compõem o Saldo do Preço serão efetuados por meio de boletos bancários a serem enviados, mensalmente, pela **OUTORGANTE VENDEDORA** à **OUTORGADA COMPRADORA** ao endereço físico ou eletrônico fornecido por esta na presente escritura. Em caso do não recebimento do boleto bancário até a data de seu vencimento, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá entrar em contato com a **OUTORGANTE VENDEDORA** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela. **1.3.** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra dos Imóveis, a **OUTORGANTE VENDEDORA** cede e transfere a **OUTORGADA COMPRADORA**, no estado em que se encontra, a posse, domínio útil, direitos e ações que exerce sobre os Imóveis, para que a **OUTORGADA COMPRADORA** dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser a partir desta escritura, obrigando-se, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, sendo que as Partes acordam que a indenização pela eventual evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao montante correspondente ao somatório do Sinal e das parcelas comprovadamente pagas do Saldo do Preço, corrigidos pelo Índice de Correção das datas dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Saldo do Preço até a data do pagamento da indenização, acrescido dos valores pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro, bem como o registro e baixa da alienação fiduciária objeto do Capítulo II desta escritura, não sendo conferido à **OUTORGADA COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o "Código Civil") e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas nos Imóveis após a data desta escritura, pelas quais não poderá a **OUTORGADA COMPRADORA** sequer pleitear direito de retenção dos Imóveis. Nesse sentido, as Partes firmam a presente venda e compra dos Imóveis em **caráter *ad corpus***, nos termos do Código Civil, reconhecendo que as dimensões dos Imóveis são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de sorte que a **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite e **OUTORGADA COMPRADORA** aceita os Imóveis como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeira limitações, sejam elas quais forem, não podendo a **OUTORGADA COMPRADORA** exigir da **OUTORGANTE VENDEDORA** complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do Preço. **1.4.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que: (a) os Imóveis se encontram livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas ou constrições de qualquer natureza, e que desconhece a

existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos Imóveis ou de outros ônus reais incidentes sobre ele; (b) é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que ser honradas, modifique o seu estado de solvência; (c) no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação; e (d) o contrato social supracitado é o **último ato constitutivo registrado da OUTORGANTE VENDEDORA. 1.5.** A **OUTORGADA COMPRADORA** declara, de maneira irrevogável e irretratável, que: (a) ao dar o seu lance e ser declarado vencedora no leilão, aceitou todas as condições dos Instrumentos do Leilão aplicáveis ao Imóvel vigentes entre a **OUTORGANTE VENDEDORA**, que permanecem e permanecerão vigentes e eficazes, os Instrumentos de Leilão, entre as Partes , obrigando-se, a **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado no que for expressamente alterado por esta escritura, a observar e respeitar os Instrumentos de Leilão; (b) previamente à participação no leilão e, por conseguinte, aquisição dos Imóveis, realizou todos os levantamentos necessários para apuração da situação física, cadastral, documental e registral dos Imóveis, bem como procedeu com as diligências física, documental, cadastral, registral, jurídica, legal e urbanística que antecede a celebração de negócios desta natureza, realizando, assim, todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais desapropriações, tombamentos ou restrições urbanísticas, incluindo, sem se limitar, quanto aos usos permitidos e não permitidos, zoneamento, gabaritos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, exigências e restrições impostas pelas legislações e/ou entidades municipais, estaduais e federais, bem como no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica (se o caso) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou de associações, quando for o caso, , às quais estará obrigada a respeitar por força da aquisição dos Imóveis, do exercício da sua propriedade, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes; (c) para essas diligências, previamente ao leilão, promoveu ao levantamento de todos os documentos e certidões dos Imóveis e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** para a formação do seu convencimento de compra dos Imóveis; (d) não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **OUTORGADA COMPRADORA** em firmar a presente escritura, estando ciente e de pleno acordo que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por construções, reformas ou demolições, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula dos Imóveis e/ou não atualizados junto às entidades competentes (Prefeitura, Fazenda Pública, Corpo de Bombeiros, Cartórios, Secretaria de Patrimônio da União - SPU etc.), bem como por quaisquer outras providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências cartorárias ou dessas entidades, tendo por objeto a regularização física, cadastral,

documental e registral dos Imóveis, que, se necessárias, serão providenciadas e correrão exclusivamente às expensas da **OUTORGADA COMPRADORA**, ficando a **OUTORGANTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade ou ônus nesse sentido; (e) está ciente de que serão de sua exclusiva responsabilidade todas as regularizações perante as entidades competentes e o custeio de todos os encargos, tributos, taxas, custas, emolumentos e demais despesas, que sejam necessários para a regularização de eventuais pendências e/ou divergências físicas, cadastrais, documentais e/ou registrais dos Imóveis, incluindo, sem se limitar, daquelas que resultem de obras, reformas e/ou demolições, concluídas ou em andamento; (f) está ciente que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não se responsabiliza pelo status de documentos, cadastros e certificados relativos aos Imóveis, tais como, sem limitar, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB, "Habite-se", inscrição fiscal municipal, Registro Imobiliário Patrimonial – RIP na SPU (se o caso), cabendo sempre à **OUTORGADA COMPRADORA** a constatação e a providência de qualquer eventual regularização necessária, incluindo, sem se limitar, pelos custos que derivarem disto, observado o disposto na alínea "c", acima; (g) conhece os Imóveis, bem como o seu estado físico, cadastral, documental e registral, concordando em adquiri-lo na situação fática, jurídica, documental, cadastral, registral e regulatória em que se encontra, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo; (h) considerando o tempo de construção e o estado de uso, a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por vícios de qualquer natureza que recaiam sobre os Imóveis, incluindo, sem se limitar, pelos aparentes ou ocultos, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** recebe os Imóveis no estado em que se encontram, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização derivada do estado de conservação dos Imóveis; (i) tem ciência de que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como por qualquer outra situação que venha a configurar um dano ambiental; (j) é titular e/ou beneficiária final efetiva de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição, utilizados ou a serem utilizados para a quitação do Preço, que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos a origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei 9.613/1998), e suas alterações, inclusive, sem se limitar, pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, e dos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração, caso qualquer uma das situações *retro* mencionadas se altere, no prazo máximo de 10 dias, ou quando solicitado pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; (l) está ciente que os equipamentos de vigilância dos **Imóveis** (câmeras, alarmes etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância do Imóvel e /ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** , , e, por conseguinte, não compõem os **Imóveis** e o Preço, de sorte que poderão ser

retirados e/ou retidos, conforme o caso, pela empresa de vigilância e/ou pela **OUTORGANTE VENDEDORA** , a partir da celebração desta escritura em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de Preço e/ou indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal); e (m) está válido o endereço eletrônico de seus representantes e o endereço físico constantes de sua qualificação neste escritura para recebimento de avisos e notificações referentes ao presente negócio, reconhecendo desde já, para todos os efeitos, a validade do envio por meio eletrônico ou carta, bem como do recebimento por prepostos, funcionários, porteiros, síndicos, moradores da residência ou familiares, sendo que, enquanto não registrada a presente escritura, toda e qualquer alteração de seu endereço deverá ser comunicada à **OUTORGANTE VENDEDORA**, no e-mail ou endereço declarados por esta nesta escritura **1.5.1.** Caso os **Imóveis** tenham sido transmitido, no todo ou em parte, aos Terceiros pela **OUTORGADA COMPRADORA**, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a responder pelas multas, perdas e danos, bem como os consectários da mora, que sejam causados pelos Terceiros, bem como declara e reconhece, a **OUTORGADA COMPRADORA**, que fica facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** a opção por fazer essa cobrança diretamente da **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.** Assim, a **OUTORGADA COMPRADORA** é imitida na posse direta dos **Imóveis** na presente data, a partir da qual a **OUTORGADA COMPRADORA** passa a responder pelos Imóveis em todos os seus aspectos, incluindo, mas não se limitando, por todos os encargos, tributos, obrigações, foro, laudêmio, taxas, contribuições, federal, estadual ou municipal e/ou qualquer outra exigência de autoridades públicas e/ou privadas, bem como por custos com segurança e contas de consumo (água, energia elétrica, gás etc.) que venham a incidir sobre os Imóveis, sendo certo que todas as despesas referentes a fatos geradores anteriores à data de celebração desta escritura serão de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, ainda que lançadas ou cobradas posteriormente em nome da **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado nas hipóteses em que esta escritura e/ou os Instrumentos do Leilão dispuserem de forma diversa. **1.6.1.** A **OUTORGADA COMPRADORA** deverá, às suas expensas, providenciar: (a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura desta escritura (o "Prazo Prenotação"), a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes (incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do **Imóvel** e nas concessionárias de serviços públicos), a prenotação desta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente; e (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de lavratura desta escritura ("o Prazo de Registro"), apresentar à **OUTORGANTE VENDEDORA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.. **1.6.2**. Na hipótese em que os Imóveis sejam foreiros, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá

providenciar, igualmente por conta própria e às suas expensas, a transferência de titularidade perante o senhorio, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **OUTORGANTE VENDEDORA**, observados os prazos previstos em lei para esta atualização. Os eventuais encargos devidos a este título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.3.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 1.6.1 e 1.6.2, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos e prenotação dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais e registrais do Imóvel e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos e prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura desta escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais e registrais em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Registro em relação à obrigação assumida na cláusula 1.6.1, alínea "b" e, do término do prazo legal em relação à obrigação prevista na cláusula 1.6.2. **1.7.** Deixando a **OUTORGADA COMPRADORA** de cumprir com as suas obrigações previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.3, as Partes estabelecem que: (a) ficará facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais e registrais dos Imóveis, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pela **OUTORGADA COMPRADORA** configurará ato atentatório a esta escritura e aos Instrumentos do Leilão e sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção (a "Multa Diária"), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro da **OUTORGADA COMPRADORA** para a participação em novos leilões promovidos pela **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. **1.7.1.** Caso a **OUTORGANTE VENDEDORA** exerça a faculdade prevista na cláusula 1.7, "a", a **OUTORGADA COMPRADORA** se obrigada a ressarcir a **OUTORGANTE VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, apurada entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.7.2.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pela

OUTORGADA COMPRADORA em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **OUTORGANTE VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa. **1.7.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **OUTORGADA COMPRADORA** no cumprimento da obrigação de pagar prevista na cláusula 1.7.2, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO II – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: 2.1. Em garantia do pagamento do Saldo do Preço, demais despesas, encargos e sanções contratuais (multas etc.) previstos nesta escritura e/ou na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações (a "Lei 9.514/1997), bem como do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais assumidas nesta escritura, que compõem a dívida objeto desta garantia na forma do item 2.10.6, alínea "b" e seguintes, e da Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** transfere, em alienação fiduciária, em garantia e favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a propriedade fiduciária dos Imóveis descritos e caraterizados na cláusulas 1.1, adquirido pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** nos termos do Capítulo I, devidamente descrito e caracterizado na cláusula 1.1, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997, **sendo que os referidos imóveis, para fins de simplificação, também neste Capítulo, são denominados, quando em conjunto, de "IMÓVEIS" ou, quando citados individualmente, de Imóvel A e Imóvel B,** respectivamente. **2.1.1.** Com o registro desta escritura, fica constituída a propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a **DEVEDORA FIDUCIANTE** possuidora direta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** possuidora indireta dos Imóveis. **2.1.2.** Enquanto adimplente com as obrigações contratuais e legais assumidas nesta escritura, fica assegurada à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, para os efeitos do art. 24, V, da Lei 9.514/1997. **2.1.3.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se obriga a manter os Imóveis no mesmo estado de conservação caracterizado na data desta escritura, conforme respectivo laudo de avaliação, ou termo de entrega de chaves com relatório fotográfico, além de se obrigar a guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários e condominiais, que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes à garantia, tais como, mas sem se limitar a, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, foro (se o caso) e as despesas de condomínio. **2.1.4.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** se reserva o direito de, a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos impostos, taxas, contribuições ou encargos relativos aos Imóveis. **2.1.5.** A garantia fiduciária ora constituída abrange os Imóveis e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações a ele acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral da dívida garantida e seus respectivos encargos, inclusive

reajuste monetário e sanções por mora ou inadimplência, permanecendo íntegra até que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas a esta escritura e/ou derivadas da Lei 9.514/1997. **2.2.** Qualquer acessão ou benfeitoria (qualquer que seja a sua natureza) que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** desejar, às suas expensas, efetuar nos Imóveis, deverá ser notificada à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, obrigando-se a **DEVEDORA FIDUCIANTE** a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e atualizações cadastrais perante entidades competentes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Concessionários de Serviços Públicos etc.), sendo que, em qualquer hipótese, integrarão os Imóveis e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. **2.2.1.** Nos termos do art. 27, §4º e §5º, da Lei 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a sua realização tenha sido autorizada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **2.2.2. -** Na hipótese da propriedade dos Imóveis se consolidar em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos convencionais e/ou legais, conforme definido na cláusula 2.10.6, alínea "b" e seguintes, e na Lei 9.514/1997, sendo que, não havendo a venda dos Imóveis no leilão, não haverá direito de indenização pelas benfeitorias. **2.3.** Fica a **DEVEDORA FIDUCIANTE** obrigada a manter os Imóveis em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer, às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe for feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** para preservação da garantia, sendo vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo de área aos Imóveis, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA FIDUCIÁRIA** a faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar os Imóveis. **2.4.** Reservando-se a **CREDORA FIDUCIÁRIA** o direito de pedir nova avaliação, as Partes estabelecem que, para fins do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/1997, o valor dos Imóveis é de **R$XX (XXXX)**, atualizado monetariamente de acordo com a variação anual acumulada do Índice de Correção, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior à data de lavratura desta escritura e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da realização do público leilão (o "Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão"). **2.4.1**. Caso o º Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do Imposto de Transmissão Sobre Bens Intervivos - ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, este último será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro leilão ("Valor Revisado dos Imóveis no 1º Leilão"). **2.5.** É facultada

à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor do Saldo do Preço, demais despesas e encargos definidos na cláusula 2.10.6, alíneas "b" e seguintes, e na Lei 9.514/1997. **2.6.** Desde que esteja em dia com as suas obrigações contratuais e legais, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** tem a faculdade de fazer amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida. **2.7.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** assume a obrigação de comunicar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de eventuais impugnações feitas a esta escritura, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os Imóveis durante a vigência da garantia, incluindo, sem se limitar, na hipótese de mudança da numeração ou identificação dos Imóveis, declarando, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, também: (a) que não responde a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, bem como não ter requerido recuperação judicial ou iniciado procedimentos de recuperação extrajudicial, ou ter tido sua falência ou liquidação requerida e/ou ser objeto de concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer os Imóveis; (b) a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura desta escritura, incluindo, sem se limitar, por aquelas prestadas em função dos Instrumentos do Leilão; (c) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os Imóveis, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável e irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos a partir da presente data; e (d) ser responsável pelo regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes e/ou derivados desta operação. **2.7.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE**, caso venha a alugar os Imóveis, obriga-se como possuidora direta, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação cláusula, expressa, específica e destacada das demais cláusulas do contrato por sua apresentação gráfica, em que o locatário terá ciência inequívoca das seguintes situações: (a) que em razão da alienação fiduciária em garantia ora constituída, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, na qualidade de locadora, é apenas possuidora direta do **Imóvel**; (b) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) integrará, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor no leilão de excussão da presente garantia; (c) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poderá ser pleiteada perante a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, como locadora; (d) qualquer ocupante dos Imóveis está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no art. 30, da Lei 9.514/1997, independentemente de sua intimação ou citação; (e) não ocorre, na hipótese, o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso haja a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a alienação dos Imóveis a terceiros em leilão público

extrajudicial,; (f) a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;; (g) a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, como locadora, deverá, ainda, exigir que, se casado o locatário, haja anuência do cônjuge no contrato de locação. **2.7.2.** No tocante aos débitos de natureza fiscal a que se refere a cláusula 2.1.3, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** se declara responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a responsabilidade pelo pagamento. **2.7.3.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se compromete a comunicar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a eventual alteração nos elementos de sua qualificação e domicílio constantes desta escritura, no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato, mantendo tais dados atualizados durante toda a vigência da presente garantia. **2.7.4.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** fornece, neste ato, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, cópia simples de seu Contrato Social e da procuração pública (conforme aplicável), bem como cópia simples da Certidão da Receita Federal, a fim de que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** possa cumprir com o que foi estabelecido nesta escritura, em especial, mas sem se limitar, quanto ao registro desta escritura e, por conseguinte, da garantia dela derivada, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da presente data. **2.7.5.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** não poderá transferir os direitos e obrigações que lhe competem por esta escritura, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **2.8.** A dívida será considerada automaticamente e antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos nesta escritura ou em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (a) atraso de 30 (trinta) dias ou mais no pagamento de qualquer das parcelas do Saldo do Preço, encargos, despesas, penalidades e/ou outras obrigações de pagamento previstas nesta escritura e/ou na Lei 9.514/1997; (b) transferência ou cessão a terceiros, pela **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes desta escritura e/ou a cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação ou constituição de qualquer ônus sobre os Imóveis, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (c) falta de manutenção dos Imóveis que afete o seu perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização, sem prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, de obras de demolição, alteração ou acréscimo nos Imóveis; (d) constituição sobre os Imóveis, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real, seja de que natureza for, incluindo, sem se limitar, a alienação fiduciária sucessiva dos Imóveis; (e) falta de apresentação, quando solicitado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, contribuições condominiais e/ou

associativas e foro, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis; (f) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas nesta escritura, nos Instrumentos do Leilão, na Lei 9.514/1997 e/ou derivadas de normas ou de outras leis que lhe são aplicáveis; (g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração dos Imóveis, desde que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** não apresente reforço, depois de devidamente notificada; (h) se os Imóveis sofrerem qualquer ato de constrição judicial, ou haja a decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte; (i) a superveniência de desapropriação, integral ou parcial, dos Imóveis; (j) se a **DEVEDORA FIDUCIANTE** entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida; (k) protesto de títulos e documentos contra a **DEVEDORA FIDUCIANTE**; (l) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições afetas aos Imóveis, lançadas ou de responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE**; e (m) se forem prestadas informações ou declarações falsas. **2.8.** Para os fins do art. 26, §2º, da Lei 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela, despesa, encargo ou penalidade, vencido e não pago. **2.9.** Decorrido o prazo de carência de que trata a cláusula 2.8, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, se pretender purgar a mora, deverá fazê-la mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária pela variação do Índice de Correção, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória, irredutível, de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizada até a data do adimplemento ou da purgação da mora, juntamente com os juros convencionais (se houver), as penalidades e os demais encargos e despesas contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas nesta escritura e na Lei 9.514/1997. **2.9.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE**, após intimada pessoalmente, terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, para purgar a sua mora, sem o que a propriedade dos Imóveis será consolidada no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e os Imóveis serão levado a leilão nos termos desta escritura e, conforme aplicável, dos artigos 27 e 27-A, da Lei 9.514/97, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, por Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (a "Lei de Registros Públicos"). **2.9.2.** Qualquer liberalidade que venha admitir

atrasos maiores do que o pactuado nesta escritura será mera opção da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e não se constituirá em fato gerador de direitos à **DEVEDORA FIDUCIANTE** e/ou novação da dívida. **2.9.3.** O simples pagamento de quaisquer das parcelas da Dívida sem a devida atualização monetária e/ou acréscimos moratórios, não exonerará a **DEVEDORA FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **2.9.4.** O procedimento de intimação para os fins do disposto na Lei 9.514/1997, obedecerá aos seguintes requisitos: (a) a intimação será requerida pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; (b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação; (b.1) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade; (c) a intimação será feita, na forma da alínea "b", da presente cláusula, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; (c.1) quando, por duas vezes, o Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou de Serviço de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará aos Imóveis, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil); (c.2) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a alínea anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; (d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que, à vista da certidão, promoverá a intimação do destinatário por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos Imóveis, não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, sendo que, para fins do disposto na presente alínea,

presume-se que o destinatário da intimação se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local dos Imóveis dados em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a **DEVEDORA FIDUCIANTE** ter fornecido contato eletrônico nesta escritura, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia, de sorte que é responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE** informar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** sobre a alteração de seu domicílio e de seu endereço eletrônico (e-mail) que ocorra ao longo da vigência da presente garantia; (e) se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda, por se recusar a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no art. 26, §4º, da Lei 9.514/1997. **2.9.5.** Purgada a mora, convalescerá esta escritura, cabendo à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **2.9.6.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis. **2.9.7.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** não poderá pagar qualquer parcela vincenda da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga. **2.9.8.** O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das anteriores. **2.9.9.** Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** em autorizar o pagamento parcelado. **2.9.10.** Se a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a pagar algum dos encargos inerentes aos Imóveis ou à garantia, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la dos valores incorridos, devidamente corrigidos pelo Índice de Correção, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recebimento da notificação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** que apresentar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a prestação de contas dos encargos por aquela ela incorridos, sendo aplicáveis a essa hipótese as mesmas penalidades para o caso de inadimplemento da dívida garantida, os encargos de mora previstos na cláusula 1.7.2 sobre o valor do débito atualizado e a Multa Penal estabelecida na cláusula 1.7, alínea "b". **2.9.11.** Na hipótese de a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado na cláusula 2.9.1, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, promoverá o registro da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sendo certo que os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer

natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e a venda dos Imóveis para realização da garantia, ressalvado o direito dos titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogarem-se no direito da **DEVEDORA FIDUCIANTE** à percepção do saldo que eventualmente sobejar do produto da venda dos Imóveis na excussão da presente garantia. **2.10.** Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de inadimplemento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, os Imóveis deverão ser alienados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/1997. **2.10.1.** A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial, sendo que os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico, sendo certo, ainda, que, considerando o fato da presente operação não ter sido convencionada com a vinculação a cada um dos imóveis descritos no item 1.1, desta escritura, a uma parcela da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá, caso queira, promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito, hipótese em que, se optar pela excussão em atos sucessivos, a caberá à **CREDORA FIDUCIÁRIA:** (a) a indicação dos imóveis a serem excutidos em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa nesta escritura, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa; (b) a cada leilão, promover nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhar à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato; (c) na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, recolher o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos aos **Imóveis** a serem excutidos em seguida, bem como requerer a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizar os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, e desta escritura; (d) satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, entregar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados" sendo certo, ainda, que, considerando o fato da presente operação não ter sido convencionada com a vinculação a cada um dos imóveis descritos no item 1.1, desta escritura, a uma parcela da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá, caso queira, promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do

necessário para satisfação integral do crédito, hipótese em que, se optar pela excussão em atos sucessivos, a caberá à **CREDORA FIDUCIÁRIA:** (a) a indicação dos imóveis a serem excutidos em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa nesta escritura, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa; (b) a cada leilão, promover nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhar à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato; (c) na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, recolher o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos aos Imóveis a serem excutidos em seguida, bem como requerer a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizar os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, e desta escritura; (d) satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, entregar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados". **2.10.2.** O primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome da **CREDORA FIDUCIÁRA**, devendo ser ofertado, o que for maior, pelo Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão, para esse fim estabelecido na cláusula 2.4, ou pelo Valor Revisado dos Imóveis no 1º Leilão, na hipótese de que trata a cláusula 2.4.1. **2.10.3.** Não havendo oferta em valor igual ou superior, conforme o caso, ao Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão ou ao Valor Revisado dos Imóveis no 1º Leilão, os Imóveis será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, devendo os Imóveis ser ofertado pelo valor da dívida somado às despesas e encargos, conforme definido na cláusula 2.10.6, alínea "b" e seguintes, e na Lei 9.514/1997 (o "Valor dos Imóveis no 2º Leilão"), podendo, caso não haja lance que alcance o Valor dos Imóveis no 2º Leilão, ser aceito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação dos Imóveis. **2.10.4.** O leilão público (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos Imóveis, não houver imprensa com circulação diária, bem como as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à **DEVEDORA FIDUCIANTE** por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao seu endereço eletrônico (se indicado nesta escritura). **2.10.5.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno dos Imóveis, transmitirá o

domínio e a posse, indireta e/ou direta, do bem ao licitante vencedor no leilão. **2.10.6.** Para os fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: (a) valor dos Imóveis é, o que for maior, o Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão ou o Valor Revisado dos Imóveis no 1º Leilão, já incluídos os valores das benfeitorias executadas às expensas da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, obedecidos os demais requisitos estabelecidos nesta escritura, em especial, sem se limitar, o disposto nas cláusulas 2.4, 2.4.1, 2.10.2 e 2.10.3; (b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (b.1) o valor remanescente do Saldo do Preço, conforme definido na cláusula 1.2, nele incluídas as suas parcelas não pagas, atualizadas monetariamente pelo Índice de Correção até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e acrescidas das penalidades moratórias previstas na cláusula 2.9, acima, bem como das despesas e encargos abaixo discriminadas; (b.2) a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; (b.3) despesas com a consolidação da propriedade em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (b.4) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se os Imóveis integrar empreendimento com tal característica; (b.5) despesas de condomínio, de consumo (água, luz, gás, etc.), prêmios de seguro e taxas (valores vencidos e não pagos até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser imitida na posse direta dos Imóveis), se for o caso; (b.6) prêmio de seguro, IPTU, foro (se o caso), outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre os Imóveis (valores vencidos e não pagos até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser imitida na posse direta dos Imóveis), se for o caso; (b.7) taxa de ocupação dos Imóveis, por mês ou fração, correspondente a 1% (um por cento) do , o que for maior, do Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão ou do Valor Revisado dos Imóveis no 1º Leilão, nas condições mencionadas nesta escritura e no art. 24, VI, da Lei 9.514/1997, computado e exigível desde a data da alienação dos Imóveis em leilão até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seus sucessores, vier a ser imitida na posse direta dos Imóveis; (b.8) qualquer outra despesa, contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento feito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **DEVEDORA FIDUCIANTE**; (b.9) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado de quando foi entregue à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, salvo se esta já os tenha devolvido em tais condições à **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou ao(à)(s) adquirente(s) no leilão extrajudicial; (b.10) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**; e (b.11) as penalidades pelo não cumprimento das obrigações assumidas nesta escritura e/ou na Lei 9.514/97, incluindo, sem se

limitar, por aquelas previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.2, 1.7.1, 1.7.2, 2.9.10, 2.14, 2.14.2, 2.15.1 e 2.15.2. **2.10.7.** Nos 5 (cinco) dias subsequentes à venda dos Imóveis no leilão, e desde que tenha ocorrido o pagamento do preço ofertado no leilão e este tenha sido suficiente para a integral satisfação da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará a **DEVEDORA FIDUCIANTE** a importância que sobejar, se for o caso, na forma da cláusula 2.10.11. **2.10.8.** Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou, em havendo, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Valor dos Imóveis no 2º Leilão, conforme estabelecido na cláusula 2.10.3, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** ficará investida na livre disposição dos Imóveis, e desta forma a **CREDORA FIDUCIÁRIA** será exonerada da obrigação de devolver qualquer importância à **DEVEDORA FIDUCIANTE**. **2.10.9.** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral da dívida, despesas e encargos de que tratam a cláusula 2.10.6, alíneas "b" e seguintes, e a Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida. **2.10.10.** Na hipótese da cláusula 2.10.9, para efeito de cálculo do saldo remanescente será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecidos, respectivamente, nas cláusulas 2.10.3 e 2.10.6, alínea "b" e seguintes, bem como na Lei 9.514/1997. **2.10.11.** Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** colocará a diferença à disposição da **DEVEDORA FIDUCIANTE** ou efetuará depósito em conta da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda dos Imóveis, considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplicará o disposto na parte final do art. 516, do Código Civil. **2.10.12.** Após o(s) leilão(ões), será lavrada ata pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, subscrita por seu(s) representante(s) legal(is) e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na sede da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, para conhecimento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, caso tenha interesse e para os efeitos legais. Para estes efeitos, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá manter um livro de registros de atas de folhas soltas. **2.10.13.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** manterá à disposição da **DEVEDORA FIDUCIANTE** a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). **2.10.14.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá restituir os Imóveis à **CREDORA FIDUCIÁRIA** no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou àquele(a)(s) que tiver(em)

adquirido os Imóveis em leilão, da penalidade diária equivalente à 1% (um por cento) sobre, o que for maior, o Valor Convencionado dos Imóveis no 1º Leilão ou o Valor Revisado dos Imóveis no 1º Leilão, como definido nesta escritura, sem prejuízo da responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE** pelo pagamento de todos os tributos, mensalidades associativas, condomínio, taxas, foro, água, luz e gás incorridas após a data daquela consolidação, bem como de todas as despesas necessárias à reposição dos Imóveis ao estado em que o recebeu quando da celebração desta escritura. **2.10.15.** Não ocorrendo a desocupação dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(a)(s) adquirente(s) dos Imóveis, quer tenha(m) adquirido(s) no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a ação possessória cabível. Nesta hipótese, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** declara-se ciente de que, nos termos do art. 30, da Lei 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula dos Imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura. **2.11.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUDICIÁRIA** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, incluindo, sem se limitar, os valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio (se for o caso), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive das custas e dos emolumentos, nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997. **2.11.1.** O exercício do referido direito de preferência consubstancia nova aquisição dos Imóveis pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** e, por isso, ela deverá pagar todos os encargos tributários, além das despesas exigíveis dessa nova aquisição, bem como custas e emolumentos cartorários. **2.12.** No caso de desapropriação, no todo ou em parte, dos Imóveis, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, e liberando o saldo que sobejar, se houver, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**. **2.12.1.** Se a indenização, de que trata a cláusula 2.12, for inferior ao saldo da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** fica obrigada a pagar à **CREDORA FIDUDICÁRIA** a diferença apurada, corrigida

pela variação do Índice de Correção, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** da notificação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** que apresentar a demonstração dessa diferença, sob pena, em caso de mora ou inadimplência da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, de imposição dos encargos de mora previstos na cláusula 2.9 de moratórios e da cobrança judicial da importância remanescente. **2.13.** Não configurará novação a simples tolerância da **CREDORA FIDUCIÁRIA** quanto à eventual inobservância pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações legais e/ou contratuais, assim como eventuais negociações objetivando facilitar a regularização de débitos em atraso. **2.14.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se obriga a prenotar esta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da data de lavratura desta escritura (o "Prazo de Prenotação"), e a apresentar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de lavratura desta escritura (o "Prazo de Registro"), tanto para fins de registro da venda e compra quanto da constituição da garantia objetos desta escritura. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação desta escritura e, posteriormente a isto, as matrículas dos **Imóveis** com a comprovação do seu registro. Para tanto, o envio do comprovante de prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 1 (um) dias útil, contado do término do Prazo de Prenotação e as certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis, com a prova de seu registro, em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Registro. **2.14.1.** O não cumprimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações estipuladas na cláusula 2.14 será considerado ato atentatório a esta escritura e aos Instrumentos do Leilão, sujeitando-se, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, às sanções previstas na cláusula 1.7, alínea "b". Adicionalmente, ficará facultado à **CREDORA FIDUCIÁRIA**: (a) considerar vencida antecipadamente a dívida, acrescida dos encargos e despesas, apurada na forma da cláusula 2.10.6, alíneas "b" e seguintes, e da Lei 9.514/1997; **ou** (b) a critério da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, substituir a **DEVEDORA FIDUCIANTE** na promoção dos atos previstos na cláusula 2.14. **2.14.2.** Caso a **CREDORA FIDUCIÁRIA** opte por providenciar diretamente a prenotação e/ou o registro desta escritura na forma da cláusula 2.14.1, alínea "b", a **DEVEDORA FIDUCIANTE** fica obrigada: (a) a ressarcir a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de todas as perdas e danos sofridas por esta, devidamente corrigidos pelo Índice de Correção, na forma do que dispõe a cláusula 1.7.1; e (b) a pagar a Multa Penal e o ressarcimento de que trata a alínea anterior, no prazo e modo previstos na cláusula 1.7.2. **2.14.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **DEVEDORA FIDUCIANTE** em relação à obrigação de pagar prevista na cláusula 2.14.2, sobre os valores dos débitos atualizado pelo Índice de Correção,

incidirão os encargos de mora previstos na cláusula 1.7.3. **2.15.** No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** fornecerá o respectivo termo de quitação. **2.15.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá prenotar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de recebimento do termo de quitação a ser fornecido pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e a comprovar, mediante a entrega da certidão atualizada da matrícula dos **Imóveis**, a consolidação da plena propriedade em seu favor em até 30(trinta) dias, contados do recebimento do referido termo de quitação, declarando-se ciente e concordar, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, que as todas as despesas e emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação do termo de quitação e, posteriormente a isto, a certidão atualizada das matrículas dos **Imóveis**, com a comprovação da consolidação da propriedade em seu nome. **2.15.2.** Em caso de descumprimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações assumidas na cláusula 2.15.1, aplicar-se-ão os procedimentos, prazos, faculdades, sanções e demais regramentos estabelecidos nas cláusulas 2.14.1 a 2.14.3. **2.16.** Desde que haja prévia e expressa anuência por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e que o(a)(s) adquirente(s) assuma(m) integralmente as obrigações ora previstas, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** poderá transferir os direitos e obrigações de que seja titular sobre os Imóveis. **CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: 3.1.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **3.2.** O disposto na cláusula 3.1 prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **3.3.** A ocorrência de uma ou mais das hipóteses tratadas na cláusula 3.1 não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **3.4.** As obrigações constituídas por esta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários,. **3.5.** Desde que sejam efetuados concomitantemente com os registros da compra e venda e alienação fiduciária previstas, respectivamente, nos Capítulos I e II, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, respondendo a **OUTORGADA COMPRADORA** por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e da constituição da alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos

distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviços de Tabelionato de Notas e/ou de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **3.6.** As Partes se declaram plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram: (a) ter lido minuciosamente esta escritura, achando-a conforme com os ajustes previamente entabulados e os Instrumentos do Leilão, concordando com esta escritura e aceitando-a em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários; e (b) ressalvado em relação ao leiloeiro cujo pagamento da comissão é de exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA COMPRADORA** nos termos dos Instrumentos do Leilão e a que venha a ser paga em caso de excussão da alienação fiduciária objeto desta escritura, os negócios derivados desta escritura não contaram com a assessorias de corretores de imóveis ou agenciadores, de sorte que nenhum valor é devido pelas Partes a título de corretagem, intermediação ou qualquer forma ou natureza de remuneração. **3.7.** Fica eleito o Foro da Comarca da situação dos Imóveis, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura. **3.8.** Em seguida, pelas Partes, foi-me dito, do que dou fé, que o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente refletidas nesta escritura. **CAPÍTULO IV – DO MANDATO:** A **OUTORGADA COMPRADORA** outorga, neste ato, poderes à **OUTORGANTE VENDEDORA**, para que esta represente aquela em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura sejam feitas a fim de possibilitar o registro desta escritura e/ou do termo de quitação que dela derivar, bem como substituir a **OUTORGADA VENDEDORA** nos pagamentos e adoção das providências previstas nas cláusulas 1.6. a 1.6.2, observado o disposto na cláusula 1.7, alínea "a", assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, documentos, requerimentos, enfim, podendo praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada. **CAPÍTULO V – DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em cumprimento a Lei 7.433/1985, foram-me apresentadas as seguintes certidões que ficam arquivadas nestas notas: (a) Certidão de propriedade expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente no devido prazo legal; (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal conforme previsto no Capítulo XIV, item 59.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo,

Emitida em XX/XX/XXXX às XX:XX:XX, válida até XX/XX/XXXX, código de controle da certidão: XXXXXXX. **CAPÍTULO VI – DAS DECLARAÇÕES FINAIS DA OUTORGADA COMPRADORA:** Sem prejuízo das demais declarações prestadas ao longo desta escritura, pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi-me dito ainda que: (a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; e (b) dispensa a **OUTORGANTE VENDEDORA** da apresentação e arquivamento de qualquer outra certidão e/ou documento além daqueles descritos no Capítulo V. **CAPÍTULO VII - DO ITBI:** A **OUTORGADA COMPRADORA** exibiu-me as guias de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos **(ITBI)**, devidos a Prefeitura Municipal de XX, guias de nºs XX, no valor de **R$ XXX,** recolhidas no prazo legal, as quais seguiram para registro com a referida escritura, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento. **CAPÍTULO VIII - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ:** Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s): NOME_COM_CODIGO_HASH. **CAPÍTULO IX – ENCERRAMENTO:** Pelas partes me foi dito e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste XXº Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº. 149/2023.* Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.