**ÍNDICE**

As empresas pertencentes ao Conglomerado dos **BANCO BESA S.A**., inscrito sob o CNPJ 15.124.464/0001-87, com sede na Av. Tancredo Neves, 620, Caminho das Arvores, na cidade de Salvador/BA; **ENF SPE RESIDENCIAL LTDA**, inscrito sob o CNPJ 44649910000175, com sede na Avenida Carlos Grimaldi, 1701, Conj 05A Torre 01, Jardim Conceiçao, Campinas/SP**,** CEP 13091000**; ENF SPE II S.A,** inscrita sob o CNPJ 30.612.977/0001-20, com sede na rua Barão de Jaguará, nº 707, sala 132, Centro, Campinas/SP**,** CEP 13015-001; **ENF SPE LOGÍSTICA E INDUSTRIAL LTDA.**, inscrito sob o CNPJ 47.080.030/0001-19, com sede na Avenida Carlos Grimaldi, nº 1701, conj. 05A, Torre 01, Jardim Conceição, Campinas/SP, CEP 13091-000; **BANCO SISTEMA S/A**, inscrito sob o CNPJ 76.543.115/0001-94, com sede na Rua da Glória, 251, 4º andar, sala 402, Edifício Neo Corporate, Centro, Curitiba/PR, CEP 80030-030, doravante denominadas simplesmente "**VENDEDORES",** tornam público, que venderão em leilão do tipo "**MAIOR LANCE OU OFERTA**", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo 4, parte integrante deste Edital.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances somente ***online***, encerrando-se no dia **30/11/2027**, a partir das **10:00** horas e será realizado exclusivamente pela Internet, através do site www.nasarleiloes.com.br e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, **Sr. Ives Harrisson Nasar dos Santos**, matriculado na JUCEC sob nº 030, com escritório no endereço Av. Carapinima, 1751, Benfica, Fortaleza/Ce.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (85) 9.81400033 ou via e-mail contato@nasarleiloes.com.br

**1. DO EDITAL:**


| ITEM | ASSUNTO |
|---|---|
| 1. | DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES |
| 2. | MODO DE DISPUTA |
| 3. | TIPO – MAIOR OFERTA DE PREÇO |
| 4. | OBJETO |
| 5. | PREÇO MÍNIMO DE VENDA |
| 6. | COMISSÃO DO LEILOEIRO |
| 7. | REFERÊNCIA DE TEMPO |
| 8. | HABILITAÇÃO |
| 9. | PROPOSTA |
| 10. | LANCES VIA INTERNET |
| 11. | CRITÉRIOS DE JULGAMENTO |
| 12. | CONDIÇÕES DE PAGAMENTO |
| 13. | FORMALIZAÇÃO |
| 14. | RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE |
| 15 | TRANSFERÊNCIA DE POSSE |
| 16 | DESISTÊNCIA |
| 17. | RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL |
| 18. | DISPOSIÇÕES FINAIS |


**2. ANEXOS AO EDITAL:**


Anexo 01: Relação de Documentos
Anexo 02: Ficha cadastral
Anexo 03A: Escritura pública de venda e compra
Anexo 03B: Escritura pública de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária
Anexo 05: Relação e Descrição do Imóvel

**EDITAL DO LEILÃO**

As **INSTITUIÇÕES** indicadas no Sumário deste Edital**,** doravante denominadas **VENDEDORES,** por meio da utilização de recursos da tecnologia da informação, INTERNET, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza o presente Leilão na forma abaixo, utilizando-se do critério de **MAIOR OFERTA DE PREÇO** para venda dos imóveis relacionados no **Anexo 04**, parte integrante deste Edital. O Leilão será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário, de acordo com os termos deste Edital.

## 1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**1.1** O leilão será realizado pelo **LEILOEIRO,** informado no Sumário do Edital, admitindo-se exclusivamente lances via INTERNET, mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases.

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

**1.3** Os vendedores são os proprietários e/ou cedentes dos imóveis, conforme indicado na descrição destes, e passam a ser designados simplesmente por **VENDEDORES.**

**1.4** Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 04** do presente Edital são: (i) titulados pelos **VENDEDORES,** conforme descrição na citada no Sumário do presente Edital ou (ii) por agentes financeiros, detendo todavia os **VENDEDORES** nessa hipótese os direitos creditórios sobre os mesmo.

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

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

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

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

**1.9** Cabe aos interessados vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelos **VENDEDORES**. Os interessados deverão entrar em contato com o escritório do leiloeiro, através do telefone informado no Sumário deste Edital, e, se o imóvel estiver disponível para visitação, de acordo com a disponibilidade dos **VENDEDORES**, desde que o requerimento ocorra com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, o agendamento será realizado.

**1.9.1** Os **VENDEDORES** não garantem aos interessados a realização de vistoria, que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para os **VENDEDORES**.

## 2. MODO DE DISPUTA

**2.1** Conforme descrito no Sumário do Edital.

## 3. TIPO - MAIOR OFERTA DE PREÇO

**3.1** Será considerado o valor igual ou superior ao valor inicial de leilão de cada imóvel constante do **Anexo 04** deste Edital. O valor do lance vencedor após o Leilão, sempre será condicionado à aprovação pelos **VENDEDORES**, não estando os **VENDEDORES** obrigados a aceitar o valor do lance vencedor e poderão recusá-los, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, sem que isto lhe acarrete qualquer ônus ou penalidades.

## 4. OBJETO

**4.1** As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para

arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **ARREMATANTE** não terá direito a exigir dos **VENDEDORES** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda, devolução de quaisquer valores ou o abatimento do preço do imóvel, nos termos do art. 500 do Código Civil.
**4.1.1** Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na Relação e Descrição dos Imóveis, no **Anexo 04** deste Edital. A desocupação do Imóvel será de responsabilidade do **ARREMATANTE**, correndo integralmente por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação e imissão na posse, de modo que não poderá exigir dos **VENDEDORES** qualquer providência, responsabilidade, indenização ou ressarcimento relacionado a desocupação, ao exercício do direito de posse ou regularização das construções e benfeitorias eventualmente realizadas pelos ocupantes. **4.2** Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros, locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo, a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.
**4.3** Da descrição do imóvel: a descrição do imóvel, que consta no Anexo 04 deste edital, é fornecida com base na matrícula atualizada do imóvel, de modo que eventuais divergências entre as descrições em matrícula/edital e a situação do imóvel não são responsabilidade dos **VENDEDORES**. Os **VENDEDORES** e o leiloeiro não se responsabilizam pela atualização da descrição constante dos documentos supracitados, cumprindo esclarecer que toda e qualquer decisão quanto a compra do imóvel não deve se basear apenas nas informações aqui divulgadas, mas sim na realização de visita presencial ao imóvel, bem como pela análise da matrícula e demais documentos do imóvel pelo **ARREMATANTE**. Declara o **ARREMATANTE** estar ciente das características, condições de uso, conservação e localização do imóvel.
**4.4** Imagens e localização do imóvel: as imagens dos imóveis disponibilizados à venda neste Leilão tiveram suas imagens obtidas por meio de Laudo de Avaliação e, portanto, podem não refletir sua situação atual ou registral, tratando-se de imagens meramente ilustrativas, sem qualquer caráter vinculativo. As imagens da localização do imóvel, obtidas através do Google Street View (ferramenta não oficial de localização de imóveis), são baseadas no endereço cadastrado do imóvel, podendo apresentar pequenas divergências na localização/identificação e, em alguns casos, podem não ter sua localização exata reconhecida pela ferramenta ou apresentar defasagem com a atual situação, dado que a ferramenta supracitada é atualizada periodicamente. Dessa maneira, toda e qualquer decisão quanto a compra do imóvel não deve se basear apenas nas informações aqui divulgadas, mas sim na realização de visita presencial ao imóvel, se for o caso, bem como na busca da informação, localização e demais informações e análises que se façam necessárias e constantes na matrícula do imóvel pelo **ARREMATANTE**.

## 5. PREÇO MÍNIMO

**5.1** Os preços/lances mínimos do bem encontram-se discriminados no **Anexo 04** e levam em consideração o imóvel no estado em que se encontram. Os imóveis serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer a MAIOR OFERTA DE PREÇO para pagamento à vista ou parcelado, sendo que as propostas com forma de pagamento à vista terão preferência sobre as propostas de pagamento parcelado.
**5.2** Aprovados os lances pelos **VENDEDORES**, após a realização da análise de crédito, o **ARREMATANTE** estará obrigado ao pagamento do preço do imóvel arrematado ou o sinal, no caso de pagamento parcelado, no prazo estipulado nos subitens 12.4.1 e 12.4.2 do Edital e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado nos subitens 6.1.1 e 6.2 do Edital. Caso os **VENDEDORES** não aprovem o valor ofertado ou a análise do crédito, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo interessado.

## 6. COMISSÃO DO LEILOEIRO

**6.1** O **ARREMATANTE** pagará a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, conforme descrito abaixo.
**6.1.1** A comissão do leiloeiro deverá ser paga no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) após a aprovação da proposta, em conta informada pelo Leiloeiro.
**6.2** A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance, e não comporá os cálculos para fins de devolução e/ou restituição dos valores pagos em qualquer hipótese.

## 7. REFERÊNCIA DE TEMPO

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

## 8. HABILITAÇÃO

**8.1** Para a participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro ou habilitação no site do leiloeiro informado no Sumário deste Edital, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido portal para obtenção de *login* e senha, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

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

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

## 9. PROPOSTA

**9.1** A forma de pagamento dos imóveis está descrita no Sumário deste Edital e no site do leiloeiro. O **ARREMATANTE** está ciente e de acordo que, quando a forma de pagamento for parcelada, será obrigatório a constituição da alienação fiduciária sobre o imóvel.

**9.1.1** O valor apresentado é o valor à vista, não sendo possível a aplicação de desconto.

**9.1.2** O pagamento parcelado está condicionado ao pagamento de um sinal correspondente a 20% do valor de venda do Imóvel e o saldo restante poderá ser realizado em até 48 (quarenta e oito) parcelas, devidamente atualizado de acordo com a variação positiva acumulada do índice IPCA e juros de 12% a.a.

**9.1.3** Para pagamento parcelado, a aprovação do **ARREMATANTE** estará condicionada a uma análise de crédito que será realizada pelos **VENDEDORES**, após a entrega da documentação necessária, nos prazos aqui indicados.

**9.2** A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.

**9.3** O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do Leiloeiro, descrito no Sumário deste Edital, os documentos que constam do **Anexo 01**, em até 48h (quarenta e oito horas) úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme item 17 do Edital.

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

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

**9.6** Outros documentos do **ARREMATANTE,** além dos aqui mencionados, poderão ser solicitados pelos **VENDEDORES** para fins de análise cadastral, análise de crédito e concretização da transação.

**9.7** Os **VENDEDORES** se reservam o direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos do item 11.3 deste Edital.

**9.8** As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra e do Compromisso Particular de Venda e Compra estão disponíveis nos **Anexos 03A e 03B**, do presente Edital do Leilão para prévia consulta dos interessados, estando as mesmas sujeitas a alteração de acordo com as especificidades de cada imóvel vendido.

## 10. LANCES VIA INTERNET

**10.1** O leilão será transmitido pela *internet,* através do site do leiloeiro informado no Sumário deste Edital.

**10.2** Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances prévios ao Leilão realizados no site do Leiloeiro.

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

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

**10.5** Não será cabível qualquer reclamação aos **VENDEDORES**, ou ao Leiloeiro em caso de queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.
**10.6** É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo aos **VENDEDORES** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.
**10.7** Os **VENDEDORES** não responderão pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

## 11. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

**11.1** No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que oferecer a MAIOR OFERTA DE PREÇO levando em consideração o valor mínimo estabelecido para cada imóvel.
**11.2** Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelos **VENDEDORES** após o Leilão. A negativa de venda pelos **VENDEDORES** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor ou reembolso a que título for.
**11.2.1** A concretização da venda fica ainda sujeita à análise de crédito e *compliance* do **ARREMATANTE** pelos **VENDEDORES.**
**11.3** Sem prejuízo das hipóteses de negativa de venda pelos **VENDEDORES** previstas no item 11.2., serão desclassificadas sumariamente as propostas que:

a) não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
b) apresentarem o valor total da proposta inferior ao valor inicial do leilão, constante do **Anexo 04** deste Edital, para o imóvel pretendido;
c) não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso;
d) não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**;
e) não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme item 13.2.1 deste Edital**.**

## 12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**12.1** Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País.
**12.2** Em todas as hipóteses de pagamento previstas no sumário deste Edital, o **ARREMATANTE** deverá aguardar a aprovação da venda pelos **VENDEDORES**, que ocorrerá somente após a realização do leilão.
**12.3** Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, nem tampouco cartas de crédito de consórcios ou de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.
**12.4** O **ARREMATANTE** vencedor pagará o valor do lance, por meio de boleto bancário, para as contas bancárias informados no Sumário deste Edital, conforme indicado pelos **VENDEDORES**, devendo tais recursos saírem exclusivamente da conta do **ARREMATANTE.**
**12.4.1** No caso de pagamento à vista, 100% do preço do imóvel arrematado, no prazo, improrrogável, de até 48h (quarenta e oito horas), a contar da data da aprovação da proposta;
**12.4.2** No caso de pagamento parcelado, quando cabível, o valor da entrada do imóvel, deverá ser pago no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) da data da aprovação da proposta;
**12.4.3** No caso de pagamento parcelado, o restante do valor do imóvel será garantido pela constituição de alienação fiduciária sobre o imóvel arrematado, e as parcelas serão pagas por meio de boleto bancário ou por meio de TED (transferência eletrônica), a critério dos **VENDEDORES**, na conta indicada pelos **VENDEDORES**, conforme as condições disponíveis no Sumário deste Edital.
**12.5** Nos pagamentos parcelados, o vencimento da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias corridos após a data do pagamento do sinal. Os pagamentos deverão ser realizados por meio de boleto bancário, na conta indicada pelos **VENDEDORES**, conforme informado no Sumário do Edital. Se o vencimento ocorrer em dia não útil, o vencimento da parcela fica prorrogado para o próximo dia útil subsequente.

**12.6** Eventuais atrasos nos pagamentos serão tratados nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda, ainda que tal documento não tenha sido assinado ou da respectiva Escritura de Compra e Venda com pacto de Alienação Fiduciária.
**12.7** Nas hipóteses de pagamento parcelado prevista no item 12.4.2, os **VENDEDORES** poderão exigir, por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, a alienação fiduciária do imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pelo **ARREMATANTE**, devendo-se a escritura pública ser lavrada nos moldes do modelo lançado no **item A** do **Anexo 03B**.
**12.8** O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor à título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão do leiloeiro deverá seguir o contido no item 6 do Edital.

## 13. DA FORMALIZAÇÃO

**13.1** A formalização da venda, se dará através da utilização dos instrumentos descritos no item 13.2 e 13.4 4 abaixo e estará sempre sujeita:
**13.1.1** Ao envio dos documentos indicados no **Anexo 01** pelo **ARREMATANTE**;
**13.1.2** À análise da documentação pelos **VENDEDORES**;
**13.1.3** À análise de crédito, se for o caso, e da análise de *compliance* pelos **VENDEDORES**;
**13.1.4** À análise e aprovação, pelos **VENDEDORES**, do valor do lance vencedor, ficando a exclusivo critério dos **VENDEDORES** e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.
**13.2** A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 04** será formalizada mediante:
**13.2.1** A assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 48h (quarenta e oito horas) da aceitação da proposta e pagamento do Preço;
**13.2.2** Assinatura eletrônica do Compromisso de Compra e Venda ou da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;
**13.2.3** A lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra.
**13.3** A gestão do envio e controle de assinaturas da Ata de Arrematação e do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel será promovida de forma centralizada pelos **VENDEDORES**.
**13.4** Será celebrado entre os **VENDEDORES** e o **ARREMATANTE** o Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra, ficando a critério dos **VENDEDORES** a escolha do estado e cidade onde a escritura será realizada, estando o **ARREMATANTE** obrigado a comparecer presencialmente ou eletronicamente para a assinatura ou alternativamente outorgar uma procuração para tal.
**13.4.1** Caso haja pendências pelos **VENDEDORES**, que obstem a outorga de Escritura ou seu registro, ficará facultado aos **VENDEDORES** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 90 (noventa) dias do saneamento das pendências existentes. Quanto ao saneamento das pendências, fica pactuado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aceitação da proposta, para resolução das referidas, de modo que os prazos consumidos para atendimento das exigências que visarem a solução das pendências não serão computados em tal prazo.
**13.5** O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de "procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária", nos moldes previstos na Lei nº 9.514/97, será transferido ao **ARREMATANTE** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do imóvel, de requerimento que noticie a realização dos leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do imóvel em nome dos **VENDEDORES**, aos quais ficam completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.
**13.5.1** Nas hipóteses em que o imóvel possuir alguma pendência a ser regularizada ou sanada pelos **VENDEDORES**, tais como, a finalização do registro em nome dos **VENDEDORES**, averbação de incorporação/alteração de denominação social, estabelece que superada referida condição, os **VENDEDORES** notificarão o **ARREMATANTE**, para que se dê início a contagem dos prazos, cujos termos iniciais estejam a ela atreladas.
**13.6** Todos os instrumentos públicos aqui mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da aprovação da proposta, respeitados os prazos previstos anteriormente no item 13.4.1. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares (inerentes ao leilão) por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**,

poderá ocorrer, a critério dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos do item 17 abaixo.

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

**13.7.1** Ainda ficará facultado aos **VENDEDORES** procederem, nos casos em que for aplicável, nos termos do Código Civil e da Lei nº. 14.382/2022, com a adjudicação compulsória extrajudicial, podendo ainda tomar as medidas cabíveis para reembolso dos valores pagos para tal finalidade, cuja responsabilidade era do **ARREMATANTE.**

**13.8** O prazo referido no item 13.6 poderá ser prorrogado, caso haja pendências documentais dos **VENDEDORES,** por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **ARREMATANTE**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

**13.9** Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, rerratificações, aditamentos e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

**13.9.1** O **ARREMATANTE** terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para comprovar aos **VENDEDORES** as providências citadas no item 13.9., contados da data da assinatura da Escritura de venda e compra ou do contrato de compra e venda, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$ 100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento e comprovação perante os **VENDEDORES**.

**13.10** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar aos **VENDEDORES**, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, nos termos da Lei de Registros Públicos, a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais dos **VENDEDORES**, como por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **ARREMATANTE**, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

**13.11** A partir da data da imissão na posse**,** o **ARREMATANTE** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive:

a) pelo pagamento de todos os encargos, tributos, taxas, despesas de uso e ambientais, urbanísticas, manutenção, segurança e limpeza, taxas de lixo e impostos referentes ao Imóvel, e enfim, todas e quaisquer despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente, e ainda, os lançados em nome dos VENDEDORES ou de terceiros e cobrados futuramente;

b) pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, por construções, reformas, regularizações e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações/autorizações/licenças necessárias perante os órgãos competentes;

c) por promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal, urbanística, ambiental e/ou registral perante as autoridades administrativas ou governamentais, ainda que anteriores à arrematação, eximindo os **VENDEDORES** de todo e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar deste a este título;

d) realizar a unificação das matrículas, retificação de área, e/ou apuração de eventual necessidade de promover demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais e extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros nos órgãos e cartórios, se for exigido e nos termos da Lei;

e) por regularizar a construção de acordo com o projeto aprovado na prefeitura e o que está de fato construído na matrícula dos imóveis, devendo adotar todos os procedimentos necessários para regularização em Prefeitura, Cartório e demais órgãos que se fizerem necessários, inclusive proceder com a averbação do habite-se, e eventual regularização da inscrição cadastral perante Prefeitura;

f) que assume a responsabilidade por eventuais danos e passivos de natureza ambiental relativos aos Imóveis que venham a ser apurados pelos órgãos ambientais competentes, nas esferas administrativa, penal e/ou civil, ainda que anteriores à arrematação;

g) regularizar bem como custear todas as obrigações, contingências, passivos, descontaminações e/ou infrações relacionadas a assuntos ambientais dos Imóveis, sob pena de aplicação de multa**;**

h) promover com eventuais regularizações e averbações nos órgãos competentes e cartório no que tange a construções/edificações existentes ou em andamento sobre os imóveis, inclusive respondendo por eventuais débitos junto ao INSS;

i) proceder com eventuais regularizações, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, relacionadas às construções/edificações, benfeitorias relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal por ventura existentes sobre o imóvel, bem como responder por danos, ações e custos relacionados a tal tema, bem como que tem conhecimento sobre eventuais restrições de uso, zoneamento, parcelamento e ocupação do solo.

**13.12** O **ARREMATANTE** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de seus antecessores.

**13.13** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **ARREMATANTE** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa do lote constante no **Anexo 04** deste Edital, disponível no site do leiloeiro, e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados, declarando, desde já, o **ARREMATANTE**, que leu atentamente os documentos e este Edital e concorda com todas as informações fornecidas.

**13.13.1** As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas na Descrição dos Imóveis, constante do **Anexo 04** deste edital e no site do leiloeiro.

**13.14** Os **VENDEDORES** serão responsáveis pelas ações em curso, que sejam diretamente relacionadas ao Imóvel ajuizadas em período anterior à assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, ficando responsáveis por estas ações até o seu trânsito em julgado**.**

**13.14.1** Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelos **VENDEDORES** para desocupação do imóvel (imissão na posse), deverá o **ARREMATANTE** providenciar no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda:

a) a substituição processual;

b) em caso de indeferimento da substituição processual, a intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelos **VENDEDORES** até final julgamento; ou

c) a propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária).

**13.14.2** Em havendo decisão desfavorável transitada em julgado nas ações em curso e ajuizadas em período anterior à assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, com a perda da propriedade do Imóvel, os **VENDEDORES** deverão restituir o valor pago pelo **ARREMATANTE**, nos termos dos Itens 14.1, 14.2 e 14.3.

**13.14.3** As ações ajuizadas após à assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, ficando a seu cargo o pagamento das despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação, além da condução destas ações, isentando os **VENDEDORES** de qualquer responsabilidade em relação as despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação referente a estas novas demandas.

## 14. EVICÇÃO DE DIREITO

**14.1** Os **VENDEDORES** somente responderão pela evicção de direito quando não houver descrição prévia do ônus, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação, que ensejará a evicção, excetuadas as previsões dos Itens 4.3 e 4.4, no que se refere a descrição e localização do imóvel. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **ARREMATANTE**. A responsabilidade dos **VENDEDORES**, na hipótese de responder pela evicção, ocorrerá se sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo dos **VENDEDORES,** do contrato e/ou da Ata de Arrematação/Adjudicação, da Escritura de Compra e Venda, etc., que for assinado com o **ARREMATANTE** e fica limitada à devolução, quando aplicável:

a) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição;

b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro;

c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **ARREMATANTE** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e

d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **ARREMATANTE** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

**14.2** Os valores a serem restituídos serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IPCA.

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

## 15. RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

**15.1** O **ARREMATANTE** é responsável:

a) Pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

b) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, regimento interno, quando houver;

c) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

d) Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial", e a construção não estiver averbada, por cumprir eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

e) Por todas providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro, numeração predial do imóvel e inscrição imobiliária junto aos órgãos competentes, se for o caso;

f) Pelas providências necessárias à quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel, abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias, entre outros, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para essa(s) quitações e cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; pela aferição de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio ou por este, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

g) Em obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários;

h) Averiguar restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo e ainda, restrições ambientais, loteamentos;

i) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

j) Por todas as providências, medidas possessórias e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos, bem como para exercício do direito da posse;

k) Por providenciar as regularizações e averbações necessárias, perante os órgãos municipais, estaduais, federais e Cartório de Imóveis competente, atinentes as construções e/ou demolições existentes sobre o imóvel, tais como, mas não se limitando a obtenção de alvará de construção/demolição, habite-se, as-built, etc.

**15.2** Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE**, às suas expensas e sem direito de qualquer indenização ou apresentação de questionamento de qualquer natureza no futuro, bem como em obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, autorizações, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

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

**15.4** Será de responsabilidade do **ARREMATANTE** junto ao condomínio e/ou administradora, bem como junto a Prefeitura e demais órgãos correspondente, a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU,

condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos, água, esgoto, luz, gás, multas administrativas, laudêmios, foros e emolumentos cartorários, independente da data do fato gerador, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio mencionados caso a caso no **Anexo 04** deste Edital.

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

**15.6** Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de terreno de marinha, assume o **ARREMATANTE** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, declarando ciência de que neste caso adquire o domínio útil, e responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, inclusive a taxa de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel.

## 16. TRANSFERÊNCIA DA POSSE

**16.1** A transmissão da posse detida pelos **VENDEDORES** ocorrerá:

a) na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, quando houver pendências a serem sanadas pelos **VENDEDORES** e a aquisição se der pela modalidade à vista, mediante assinatura do respectivo termo de imissão na posse;

b) na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, caso a aquisição se dê de forma parcelada com a instituição de alienação fiduciária sobre o imóvel, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento de transmissão da posse, os aluguéis serão devidos aos **VENDEDORES**;

c) após a assinatura da ata de arrematação, desde que não que haja pendências a serem sanadas e quando houver pagamento à vista, mediante assinatura do respectivo termo de imissão na posse.

**16.1.1** Como condição da aquisição, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deverá ser protocolada para o nome do **ARREMATANTE** e os respectivos comprovantes encaminhados no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da lavratura da Escritura de Compra e Venda. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do **ARREMATANTE**, após a lavratura da escritura.

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

**16.1.3** Nas hipóteses previstas acima, o **ARREMATANTE**, nas situações em que for aplicável, se sub-rogará nos deveres, direitos e obrigações concernentes aos Contratos atinentes à ocupação do imóvel, concordando com todos os seus termos, declarando ter tido acesso e examinado os documentos, previamente à assinatura deste Instrumento, dando prévia quitação quanto a este ponto para nada reclamar.

**16.2** Nas hipóteses em que os **VENDEDORES** já tiverem ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, caberá ao **ARREMATANTE** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a critério do **ARREMATANTE**:

a) sub-rogar-se na ação judicial em substituição aos **VENDEDORES**;

b) ingressar na ação judicial existente como assistente até julgamento final;

c) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável aos **VENDEDORES,** o **ARREMATANTE** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

**17. DESISTÊNCIA E MULTA**

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

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

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

a) por problemas cadastrais do **ARREMATANTE,** inclusive na eventualidade de algum fato desabonador na sua análise de crédito ou reputacional;

b) por impossibilidade documental;

c) quando o **ARREMATANTE** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal;

d) nos casos previstos em lei;

**17.3.1** Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento, devidamente atualizada pelo IPCA, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**18. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

**18.3** Em qualquer hipótese de rescisão deste contrato, toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelo **ARREMATANTE** não será ressarcida pelos **VENDEDORES.**

**18.4** Em qualquer hipótese que se opere a rescisão ou resolução deste Contrato, declara o **ARREMATANTE** ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda e qualquer indenização, multas e penalidades de qualquer natureza, bem como pela reconstituição ou recomposição de eventual passivo ambiental relacionados ao Imóvel, independente da data do fato gerador.

**18.5** Ainda em qualquer hipótese de rescisão ou resolução deste Contrato, fica assegurado ao **ARREMATANTE** a realização da colheita da cultura mantida por ele ao tempo em que se manteve no Imóvel, assegurando, desde já, os **VENDEDORES**, os prazos para que a mesma seja realizada.

**19. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

**19.2** O **ARREMATANTE** inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro, informado no Sumário deste Edital, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, serão igualmente bloqueados.

**19.3** Caso o **ARREMATANTE** esteja com seu CPF ou CNPJ suspenso ou irregular junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

**19.4** O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o **ARREMATANTE** e os **VENDEDORES**, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação *online* dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelos **VENDEDORES**, através do site informado no Sumário deste Edital. Cabe aos **VENDEDORES**, responder, perante o **ARREMATANTE**, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

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

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

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

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

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

## ANEXO 01 - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

**PESSOA FÍSICA**

(a) RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
(b) Comprovante de residência, com prazo máximo de 3 meses dos representantes legais (conta de luz, água, telefone ou gás)
(c) Certidão de casamento e pacto, se casado ou divorciado;
(d) Certidão de nascimento, se solteiro for;
(e) Declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
(f) Comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro.

**PESSOA JURÍDICA**

(a) CNPJ/MF;
(b) Ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
(c) Certidão simplificada, emitida nos últimos 30 dias
(d) Prova de representação;
(e) Declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
(f) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
(g) Certidão de casamento e pacto, se houver;
(h) Comprovante de residência, com prazo máximo de 3 meses dos representantes legais (conta de luz, água, telefone ou gás).

## ANEXO 02 – ATA DE ARREMATAÇÃO

**ATA DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL Nº00000000000**

| LEILÃO | | | |
|---|---|---|---|
| **LEILOEIRO(A) OFICIAL** | [texto] | **REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL** | [texto] |
| **ENDEREÇO COMPLETO** | [texto] | | |
| **DATA DO LEILÃO** | [texto] | | |
| **Nº DO LEILÃO** | | **Nº DO LOTE** | |
| **PREPOSTO** | [texto] | **REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL** | [texto] |
| **EMAIL** | [texto] | | |

| IMÓVEL | | | |
|---|---|---|---|
| **IDR** | [texto] | **ID BANCO** | [texto] |
| **IMÓVEL** | [texto] | | |
| **DESCRIÇÃO DO IMOVEL** | [texto] | | |
| **ENDEREÇO DO IMÓVEL** | [texto] | | |
| **INFORMAÇÕES IMPORTANTES** | [texto] | | |
| **VENDEDOR** | [texto] | | |

| ARREMATANTE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ARREMATANTE (NOME)** | [texto] | | | | | | |
| **DATA DE NASCIMENTO** | [dd/mm/aaaa] | **CPF** | [máscara CPF] | **RG** | [número] | **EMISSOR/UF** | [texto] |
| **PROFISSÃO** | [texto] | **NATURALIDADE** | [texto] | | **NACIONALIDADE** | [texto] | |
| **EMAIL** | [texto] | | **WHATSAPP** | [máscara c/ DDD] | **TELEFONE FIXO** | [máscara c/ DDD] | |
| **ENDEREÇO** | [texto] | | **COMPLEMENTO** | [texto] | | **CEP** | |
| **BAIRRO** | [texto] | | **CIDADE** | [texto] | | **ESTADO/U F** | [texto] |
| **ESTADO CIVIL** | [texto] | | **REGIME DE CASAMENTO** | | [texto] | | |
| **CÔNJUGE OU CONVIVENTE** | [texto] | | | **EMAIL** | [texto] | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DATA DE NASCIMENTO** | [dd/mm/aa aa] | **CPF** | [máscara CPF] | **RG** | [número] | **EMISSOR /U F** | [texto] |
| **PROFISSÃO** | [texto] | **NATURALIDADE** | [texto] | | **NACIONALIDADE** | [texto] | |
| **TESTEMUNHA ARREMATANTE** | | | | | | | |
| **NOME** | [texto] | | | | **CPF** | [máscara CPF] | |
| **EMAIL** | [texto] | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ARREMATANTE (PJ)** | [texto] | | | | | | |
| **CNPJ** | [máscara CNPJ] | **INSCRIÇÃO ESTADUAL** | [número] | | **ATIVIDADE PRINCIPAL** | [texto] | |
| **EMAIL EMPRESA** | [texto] | | **TELEFONE FIXO** | [máscara c/ DDD] | **WHATSAPP** | [máscara c/ DDD] | |
| **ENDEREÇO** | [texto] | | **COMPLEMENTO** | [texto] | | **CEP** | [máscara CEP] |
| **BAIRRO** | [texto] | | **CIDADE** | [texto] | | **ESTADO/ UF** | [texto] |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | [texto] | **CPF** | [máscara CPF] | **RG** | [número] | **EMISSOR /UF** | [texto] |
| **EMAIL** | [texto] | | **TELEFONE FIXO** | [máscara c/ DDD] | **WHATSAPP** | [máscara c/ DDD] | |
| **PESSOA P/ CONTATO** | [texto] | | **EMAIL** | [texto] | **WHATSAPP** | [máscara c/ DDD] | |
| **TESTEMUNHA ARREMATANTE** | | | | | | | |
| **TESTEMUNHA ARREMATANTE** | [texto] | | | **CPF** | [máscara CPF] | | |
| **EMAIL** | [texto] | | | | | | |
| **CONDIÇÕES COMERCIAIS** | | | | | | | |
| **VALOR ARREMATADO DO IMÓVEL** | R$ | **VALOR ARREMATADO COM DESCONTO** | R$ | + | **TAXA DE SERVIÇO** | R$ | **HONORÁRIOs DO LEILOEIRO** | R$ |
| **FORMA DE PAGAMENTO** | [texto] | | | | **DATA DE ARREMA-TAÇÃO** | [dd/mm/aaaa] | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CONDIÇÕES DA COMPRA** | [texto] | | | | |
| **OBSERVAÇÕES DA COMPRA** | [texto] | | | | |
| **DECLARAÇÃO DE ORIGEM DE RECURSOS** | | | | | |
| **DECLARAÇÃO DE ORIGEM** | | | | | |
| **TIPO** | [texto] | **VALOR** | R$ | **FONTE** | [texto] |
| **DESCRIÇÃO** | [texto] | | | | |

**AUTORIZAÇÕES, DECLARAÇÕES e OUTROS**

1. **AUTORIZO** consultar informações consolidadas em meu nome junto ao Sistema de Informações de Créditos-SCR, Serasa e Sistema de Comércio Exterior Siscomex, incluindo módulo Exportação Web (NOVOEX), de que tratam a Resolução nº 3.658, de 17.12.2008 do CMN e a Circular nº 3.567, de 12.122011, do Banco Central do Brasil e alterações posteriores. Esclareço que a presente autorização permanecerá válida durante todo o tempo em que eu for cliente desse banco, salvo na hipótese de envio de correspondência escrita em sentido contrário. Ainda, autorizo o envio dos documentos de minha titularidade às empresas parceiras dos VENDEDORES responsáveis pela consultoria de crédito imobiliário, com fins exclusivos de contratação de créditos imobiliários;
2. **DECLARO** ter conhecimento da descrição e das características do imóvel arrematado, conforme anunciado, bem como todas as pendências, ônus, normas e condições de pagamento que constam nos editais publicados, me responsabilizando por demarcações e desmembramentos de áreas, averbações de benfeitorias e outras diferenças eventualmente existentes em relação ao imóvel adquirido. Estou ciente, também, de que o imóvel é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo as metragens mencionadas meramente enunciativas. Demais condições de venda e pagamento deverão ser observadas, conforme Edital. Declaro ainda ter conhecimento da Lei 9.613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens.
3. **DECLARO** estar ciente de que a concretização do negócio jurídico fica condicionada a análise do crédito do COMPRADOR, quando aplicável e, em todos os casos, à aprovação condicionada a ser realizada pelo VENDEDOR.
4. **DECLARO** conhecer as condições as quais devo satisfazer para realização do negócio e que me submeto a todas as condições constantes do Edital do Leilão Público.
5. **DECLARO** que aceito reverter, em favor do VENDEDOR e do leiloeiro, os valores descritos neste Edital, a título de multa, em caso de desistência e de não cumprimento dos prazos ou quaisquer condições estabelecidas no Edital.
6. O descumprimento de quaisquer obrigações por parte do Arrematante nos prazos previstos acarretará a rescisão do negócio realizado, bem como os direitos sobre o bem arrematado, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o bem liberado novamente para a venda, sem prejuízo de outras medidas que poderá adotar o Vendedor contra o Comprador, em juízo ou fora dele para haver seu crédito ou perdas e danos.

1. Arrematante
2. Leiloeiro

**ANEXO 03A – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA**

Outorgante Vendedor: BANCO XXX S/A
Outorgado Comprador: **XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX**

**S A I B A M** quantos esta escritura virem que aos **xxxxx** dias do mês de **xxxxx de dois mil e xxxx (xx/xx/20xx),** nesta cidade de Xxxxxxxx, Estado de Xxxxxxxx, perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste Xxxxº Tabelião de Notas, situado na Xxxxxxxxxxxxx, nº xxxx, (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente **"VENDEDOR", BANCO XXXX S/A,** instituição financeira, com sede na Xxxxxxxxxxxxx, nº xxxxx, (bairro), Estado xxxxx, inscrita no CNPJ/MF sob o nº xxxxxx, com estatuto social com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado xxxxx, sob NIRE nº xxxxx, com última consolidação do Estatuto Social em xxxxx, arquivado sob nº xxxxxx em seção de xxxxxx e Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em xxxxxx arquivado sob nº xxxxxx, em xxxxxx, cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representada por seus procuradores: **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx,** nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx,** nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, ambos com endereço comercial na (endereço completo), nos termos da procuração pública lavrada aos xx/xx/xxxx, no XXº Tabelião de Notas de Xxxxxxx/XX, no livro nº xxxx, páginas xxx/xxx, que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgado comprador, doravante designado simplesmente **"COMPRADOR", Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, residente e domiciliado na (endereço completo).- Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim,

Tabelião, através dos documentos supra mencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé.- A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **DO(S) IMÓVEL(IS):** Pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, com exceção do gravame constante no R./Av. XXX.(VERIFICAR SE TEM ALGUM ÔNUS OU DÍVIDAS) de: **(Descrição do imóvel),** com área de xxx,xx m², imóvel esse objeto da **matrícula de nº xxx.xxx, do xxxxº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Xxxxxxxx/XX**; estando tal imóvel cadastrado pela Prefeitura Municipal de Xxxxxxxxxxxx através do nº xxxxxxxxxxxxxxx. **CADASTRO SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**: O imóvel encontra-se cadastrado junto à Secretaria do Patrimônio da União sob nº Xxxx. (Verificar se aplicável e nessa hipótese a transmissão é do domínio útil, sendo ainda necessária a CAT) - **ORIGEM:** O imóvel supra mencionado foi havido pelo(a)(s) outorgante(s) através de (descrição do título aquisitivo ou da matrícula/transcrição anterior), conforme o R.xxx da referida matrícula.- **VALOR:** Valor venal do imóvel: R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), conforme valor venal para fins de ITBI expedido pela Prefeitura Municipal de Xxxxxxxx/XX.- Valor negocial atribuído pelas partes: R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).- **PREÇO E AQUISIÇÃO**: Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para **vender referido(s) imóvel(eis)**, em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em xxx, o qual as partes dispensam seu registro, como efetivamente vendem, ao(à)(s) comprador(a)(es) acima, pelo preço certo e ajustado de R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), que confessa(m) ter recebido anteriormente em moeda boa e corrente, pelo que dá a mais ampla e geral quitação de pago(s) e satisfeito(s), tendo o comprador sido imitido na posse em xxxxx / ou cedendo e transferindo para a pessoa do(a)(s) comprador(a)(es) toda posse, domínio, direitos e demais ações que exerciam sobre aludido(s) imóvel(eis), para que dele o(a)(s) comprador(a)(es) use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como seu que fica sendo, obrigando-se o(a)(s) vendedor(a)(es), por si e seus sucessores, a fazer esta escritura e venda sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. Desde a data de sua imissão na posse, o(a)(s) comprador(a)(es) é(são) o(s) exclusivo(s) responsável(eis) (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, cujo fato gerador ocorra a partir de então, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o Imóvel, e (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições. O(a)(s) comprador(a)(es) tem ciência de que o imóvel encontrase [ocupado/locado] por [ocupante/locatário], [é/será] transmitido ao(s) comprador(es) apenas a posse indireta do imóvel, de modo que este [poderá promover a desocupação/deverá manter a locação, nos termos do [contrato de locação] anexo à presente Escritura/poderá promover o despejo] do [ocupante/locatário]. O(a) comprador(a) declara ainda que não poderá reclamar do vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. – **DOS**

**Comentado [JG1]:** Por se tratar de situações aplicáveis somente a imóveis foreiros, excluiria e deixaria claro nos Anexos e Sumario tratar-se de minuta de escritura

**ÔNUS**: [DESCREVER CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL, SE O CASO]. – **DO FORO**: Que o imóvel acima descrito é foreiro à União Federal conforme Certidão de Inteiro Teor do Imóvel expedido pela Secretaria do Patrimônio da União e encontra-se cadastrado perante tal órgão sob n.º [Xxxx], tendo sido autorizada a presente alienação conforme Certidão de Autorização para Transferência nº [Xxxx] e recolhido o laudêmio conforme [Xxxxx](SE FOR O CASO).- **CERTIDÕES**: O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m): (i) certidão da matrícula do(s) imóvel(is); (ii) certidão negativa/positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob **nº XXXX.XXXX.XXXX.XXXX**, emitida em **xx/xx/xxxx**, que aqui fica(m) arquivada(s) na pasta própria conforme abaixo mencionado.- **CND IMOBILIÁRIA MUNICIPAL**: : O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m) a certidão negativa de débitos tributários municipais sobre o(s) referido(s) imóvel(is), o que é aceito pelo(a)(s) comprador(a)(es), cada qual se responsabilizando expressamente, de acordo com sua propriedade, por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente nos termos da Lei.- Pelas partes foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus termos.- **DECLARAÇÕES DO VENDEDOR**: O(a)(s) vendedor(a)(es) declara(m), sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(i)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) concorda(m) expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(ii)** não há qualquer débito condominial pendente sobre o imóvel objeto da presente, declaração essa que é aceita pela compradora; **(iii)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(iv)** nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(v)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(vi)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(vii)** a execução desta Escritura não viola: (a) as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; (b) nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e (c) nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado. - **DECLARAÇÕES DO COMPRADOR**: **(i)** o(a)(s) comprador(a)(es) obriga(m)-se a protocolar para registro a presente escritura perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura desta Escritura. Em havendo óbices, o COMPRADOR deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação das mesmas penalidades. Neste mesmo prazo e submetido as mesmas penalidades, deverá o COMPRADOR protocolizar o pedido de transferência da titularidade do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, Prefeitura Municipal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor ou através do e-mail: gestaoimobiliaria@enforcegroup.com em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento; **(ii)** o(a)(s) comprador(a)(es) declara(m) que vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, da qual dispensa registro; **(iii)** o(a)(s) comprador(a)(es) assumem integral responsabilidade pelas despesas de transmissão (inclusive laudêmio, se houver) e registro relativas à presente escritura**.-(iv)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do COMPRADOR, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(v)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do COMPRADOR, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do COMPRADOR, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim. - **DECLARAÇÕES DAS PARTES: (i)** as partes declaram que em atenção ao item 42, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo,

foram cientificadas sobre possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT; **(ii)** as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter "ad corpus", regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas, não havendo, em caso de divergência, hipótese de complemento de área, reclamação de valores complementares ou resolução do negócio; **(iii)** Os VENDEDORES responderão pela evicção nos termos do artigo 447 e seguintes do Código Civil,. sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo dos **VENDEDORES**, o contrato e ou Ata de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Compra e Venda, etc., que for assinado com o **COMPRADOR** resolver-se-á de pleno direito. Os **VENDEDORES** somente responderão pela evicção de direito quando não houver descrição prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **COMPRADOR**. A responsabilidade dos **VENDEDORES**, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável: a) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel. **(iv)** as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente escritura.- **COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**: O COMPRADOR responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao VENDEDOR, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo COMPRADOR e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o VENDEDOR incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.- **ITBI:** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado.- **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo 12, do Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, foi efetuada consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (hash): xxxxxxxxxxxxxxxxx.- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI**. Paga esta Emols. R$ ___ ao Tabelião, R$ ____ ao Estado, R$ ___ à Secretaria da Fazenda, R$ _____ ao Município, R$ ____ ao Min. Público, R$ _____ ao Reg. Civil, R$ ____ ao Trib. Just., R$ _____ à Sta. Casa, Totalizando R_____ .- Eu, _____, ____, Tabelião, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.-

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX TABELIÃO**

**ANEXO 03B – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Outorgante Vendedor: BANCO XXX S/A,
Outorgado Comprador: **XXXXX e XXXXX**

**S A I B A M** quantos esta escritura virem que aos **xxxxx** dias do mês de **xxxxx** de **dois mil e xxxx (xx/xx/20xx)**, nesta cidade de Xxxxxxxx, Estado de Xxxxxxxx, perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste Xxxxº Tabelião de Notas, situado na Xxxxxxxxxxxxx, nº xxxx, (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente **"VENDEDOR", BANCO XXXX S/A,** instituição financeira, com sede na Xxxxxxxxxxxxx, nº xxxxx, (bairro), Estado xxxxx, inscrita no CNPJ/MF sob o nº xxxxxx, com estatuto social com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado xxxxx, sob NIRE nº xxxxx, com última consolidação do Estatuto Social em xxxxx, arquivado sob nº xxxxxx em seção de xxxxxx e Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em xxxxxx arquivado sob nº xxxxxx, em xxxxxx, cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representada por seus procuradores: **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, ambos com endereço comercial na (endereço completo), nos termos da procuração pública lavrada aos xx/xx/xxxx, no Xxº Tabelião de Notas de Xxxxxxx/XX, no livro nº xxxx, páginas xxx/xxx, que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgados compradores, doravante designados simplesmente "**COMPRADORES"**, **XXXXXXXx**, **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e sua **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx - Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim, Tabelião, através dos documentos supramencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé. A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **CLÁSULA 1 - DO(S) IMÓVEL(IS). 1.1.** Pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçados de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, com exceção, a saber: XXXX objeto da **matrícula de nº. XXX, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXXX**. **1.2. ORIGEM:** O imóvel supramencionado foi havido pelo (a)(s) outorgante(s) através de XXXXXX., registrada sob nº. X na matrícula nº. XXXX – O referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de XXXXXXXX sob o nº XXXXXX com o valor Venal de R$ XXXXXX para o presente exercício, conforme certidão municipal. **CLÁUSULA 2 – VALORES ATRIBUÍDOS AO IMÓVEL – 2.1.** Valor atribuído pela Prefeitura Municipal de XXXXX para fins de ITBI: R$ XXX. Valor atribuído pelas partes: R$XXXX. **CLÁUSULA 3 - PREÇO, AQUISIÇÃO E POSSE – 3.1.** Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, com exceção de XXXXX, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para ***vender referido(s) imóvel(eis)***, em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em XXX de XXXX de XXXX, o qual as partes dispensam seu registro,, como efetivamente vendem, aos compradores acima, pelo preço certo e ajustado de **R$ _____ (_____)**, pagos da seguinte forma: _____ _____. 3.2 Os pagamentos deverão ser realizados por meio de transferência eletrônica disponível (TED) a ser realizada em conta do vendedor que segue especificada, sendo vedado o pagamento de forma diversa da ora estipulada: tendo como favorecido: Banco XXX S/A, CNPJ: 76.543.115/0001-94, Banco: Banco BTG Pactual S/A (208), Agência: [****], Conta: [****]. 3.3. As partes convencionam entre si que eventual benfeitoria existente no imóvel realizada pelo vendedor já está incorporada no preço e nas condições do pagamento. 3.4. Desde a data da sua imissão na posse que ocorreu em _____, o(s) comprador(es) é(são) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(is): (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o imóvel, ainda que lançados em nome do vendedor ou de terceiros e cobrados futuramente. (ii) pela exploração econômica que vier a dar ao imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração, (iii) pelo pagamento de toda indenização, multas, penalidades, contingências e/ou passivo, bem como pela reconstituição/recomposição de eventual passivo ambiental existente no imóvel, que desde já passa a ser assumido por ele, (iv) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições, e (v) assumiu a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral junto aos órgãos da administração pública competente, concessionárias, bem como eventuais órgãos ou terceiros competente, no prazo de 60 dias contados da data do registro desta escritura no RGI competente, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar a este título. 3.5. A compra e venda é realizada em caráter ad corpus, regulando-se pelo disposto no artigo 500, em seu parágrafo 3°, do Código Civil. O vendedor também não faz promessa

ou presta garantia ao comprador com relação a características como construções, instalações, benfeitorias, culturas, plantações, pastagens, nascentes ou de proteção ambiental, áreas de reserva legal, áreas de interesse ecológico, áreas alagadas, pântanos, várzeas, servidões, direitos de passagem, caminhos, passagens, trilhas, faixa de fronteira, terra indígena, terra ocupada por remanescentes das comunidades dos quilombos, tempo de ocupação antrópica, ou outras características do imóvel ou restrições ao uso ou ocupação do imóvel. Embora o vendedor renuncie em favor do comprador a propriedade sobre benfeitorias ou coisas móveis existentes no imóvel, não há promessa ou garantia em favor do comprador quanto à existência ou ao estado de benfeitorias ou coisas móveis. **CLÁUSULA 4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA -** 4.1. Em garantia do pagamento da dívida, representada pelas parcelas dispostas na cláusula 3.1 (parcelas estas, que para os fins do artigo 27, § 2º da Lei 9.514/77 é considerado o valor da dívida, garantida pelo imóvel da cláusula 1.1, incluindo principal e acessórios, o outorgado comprador, como devedor, aliena em caráter fiduciário, ao outorgante vendedor, o imóvel referido no item 1.1, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. 4.2. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel referido no item 1.1 e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até os outorgados compradores cumprirem integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se os outorgados compradores a guardar o imóvel e mantê-lo em bom estado de conservação, bem como a pagar pontualmente todas as despesas referentes à regularização do imóvel e todos os impostos, contribuições ou outros tributos que incidam sobre o imóvel, podendo o outorgante vendedor, a qualquer tempo, vistoriá-lo ou exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos. Ficando, portanto, assegurado aos outorgados compradores, enquanto estiver adimplente, o uso por sua conta e risco do imóvel, para os efeitos do inciso V do artigo 24 da Lei 9.514/97. 4.3. O outorgado vendedor declara, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidente e que não sendo empregador, não está sujeito às exigências da Lei 8.212/91 e seu regulamento. 4.4. O outorgado comprador é o único e exclusivo responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas aos distribuidores forenses, municipalidade, emolumentos e custas notariais e de registro, bem como ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis - ITBI. 4.5. O outorgado comprador concorda e está ciente que esta garantia poderá ser cedida ou transferida, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo proprietário ou outorgante vendedor, ficando o cessionário responsável por todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária, inclusive seguros. 4.6. Mediante o registro da escritura de venda e compra com alienação fiduciária ora celebrado estará constituída a propriedade fiduciária em nome do outorgante vendedor, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se os outorgados compradores possuidores direto e o outorgante vendedor possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. 4.7. A posse indireta em que fica investido o outorgante vendedor manter-se-á enquanto os outorgados compradores não concluírem o pagamento do preço e obrigações acessórias, obrigando-se os outorgados compradores a manterem, conservarem e guardarem o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que seja inerente à garantia, tais como, contribuições devidas ao INCRA, Receita Federal, condomínio, de utilização do edifício e outros eventos. 4.8. Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os outorgados compradores desejem efetuar, às suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada ao outorgante vendedor, e integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão, não havendo jamais o direito de retenção por benfeitorias, mesmo que autorizadas, conforme os parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/77. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que exceder, considerando-se nela o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os parágrafos 2º e 3º do artigo 27 da Lei 9.514/97. Se o outorgante vendedor ficar com o imóvel, na hipótese de não ser atingido o valor da dívida em 2º leilão, considerar-se-á extinta a dívida e não haverá nenhum direito de indenização por parte do vendedor de qualquer tipo de benfeitoria havida no imóvel. 4.9. O outorgado comprador, como possuidor direto do imóvel, poderá locá-lo a terceiros, caso em que se obriga, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que o locatário tem ciência inequívoca quanto às seguintes disposições: a) a propriedade fiduciária em nome do outorgante vendedor; b) ao fato de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza) integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; c) ao direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poder ser pleiteado perante o outorgado comprador, como locador; d) a sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua intimação ou citação; e) à inexistência de seu direito de preferência ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do outorgante vendedor ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; e f) na eventualidade de oposição à

locação pelo outorgante vendedor, como proprietário fiduciário, este e seus sucessores não estarão obrigados a respeitar a locação. 4.10. Locado o imóvel, o outorgado comprador deverá no prazo de 10 (dez) dias, notificar o outorgante vendedor, com a apresentação de cópia do contrato de locação. 4.11. O outorgado comprador poderá transmitir os direitos deste negócio, desde que haja prévia e expressa anuência do outorgante vendedor, e que o novo adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos nesta escritura. 4.12. Pagas as parcelas conforme cláusula 4, o outorgante vendedor, no prazo de trinta (30) dias a contar da data da quitação da última parcela, fornecerá aos outorgados compradores o termo de quitação, sob pena de multa equivalente a meio por cento por mês, ou fração sobre o valor do contrato, nos termos do §1º, artigo 25 da Lei 9.514/97. 4.13. Com o termo de quitação, o outorgado comprador averbará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, na sua pessoa, a plena propriedade do imóvel**. CLÁUSULA 5 - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** – 5.1. A dívida será considerada 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 em lei ou ainda nas seguintes hipóteses: a) descumprimento de qualquer obrigação estabelecida nesta Escritura ou no Compromisso de Venda e Compra; b) se os imóveis dados em garantia fiduciária vierem a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo os afete no todo ou em parte; c) a superveniência de desapropriação do Imóvel; d) atraso injustificado, por prazo superior a 11 (onze) dias no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento, desde que o credor fiduciário previamente interpele o DEVEDOR, através do Cartório de Títulos e Documentos, na forma do Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, com prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora; e) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento do credor fiduciário; f) falta de manutenção nos imóveis oferecidos em garantia que não os deixem em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização nos mesmos, sem prévio e expresso consentimento do credor fiduciário, de obras de demolição; constituição sobre os imóveis oferecidos em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real; g) falta de apresentação, quando solicitado pelo credor fiduciário, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis dados em garantia e que sejam de responsabilidade do DEVEDOR/FIDUCIANTE; h) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o DEVEDOR/FIDUCIANTE não apresente reforço, depois de devidamente notificada; i) comprovação de declaração falsa prestada pelo DEVEDOR/FIDUCIANTE ou da qual tenha conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento; j) falência, recuperação judicial e/ou insolvência do DEVEDOR/FIDUCIANTE; k) quando contra o DEVEDOR/FIDUCIANTE for movida alguma ação que afete os imóveis dados em garantia da dívida; l) quando o DEVEDOR/FIDUCIANTE não cientificar o locatário das condições expressas neste instrumento; **CLÁUSULA 6 - DESAPROPRIAÇÃO** – 6.1. No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, o outorgante vendedor receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a ao pagamento das parcelas vincendas e liberando o saldo, se houver ao outorgado comprador. 6.2. Se a indenização ofertada pela desapropriação for inferior ao valor das parcelas vincendas, o outorgado comprador pagará a diferença apurada no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de notificação enviada pelo outorgante vendedor, sob pena de execução do Saldo Moratório. **CLÁUSULA 7- PRAZO DE PURGAÇÃO PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO** - 7.1. Para os fins do §2° do artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 5 (cinco) dias, contados da data de vencimento da parcela não paga. 7.2. Decorrido o prazo de carência, o outorgado comprador será intimado para purgar a mora, em quinze (15) dias, conforme preceitua o artigo 26, §1º, da Lei 9.514/97 ("Prazo Purgação"). 7.3. O devedor será intimado para que paguem as parcelas vencidas e que vierem a vencer, os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, despesas de cobrança e de intimação. 7.4. Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores que o prazo de purgação não representará direito em favor dos outorgados compradores. 7.5. O pagamento insuficiente, como o pagamento de parcela vencida e não do saldo moratório vencido antecipadamente, não exonerará o outorgado comprador, que continuará em mora para todos os efeitos legais e contratuais. 7.6. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pelo outorgante vendedor ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o saldo moratório; b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel em questão, a critério desse Oficial, por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos; c) a intimação será feita pessoalmente aos outorgados compradores, representantes legais ou ao procuradores regularmente constituídos; d) quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos houver procurado os intimados em seu domicílio ou residência sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família, ou em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o

disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), nos termos do disposto pelo Art. 26, §3º-A da Lei nº. 9.541/97, e) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação, disposta no item anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência; f) se os fiduciantes, ou seus representantes legais se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que à vista da certidão, promoverá a intimação do mesmo por edital que será publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel aplicável. 7.7. Purgada a mora, manter-se-á válida e eficaz a alienação fiduciária, cabendo ao outorgado comprador o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. O valor do pagamento será entregue ao fiduciário nos três dias seguintes ao pagamento, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. 7.8. Na hipótese de os outorgados compradores deixarem de purgar a mora no prazo, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá após 30 (trinta) dias da expiração do prazo para a purgação da mora, a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, à vista da prova do pagamento, pelo outorgante vendedor, do imposto de Transmissão "inter vivos" e, se for o caso, do laudêmio. 7.9. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado aos outorgados compradores pagarem o saldo moratório e as despesas com as intimações e com o leilão público, com relação aos anúncios e comissões do leiloeiro, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária, conforme aduz o artigo 26-A, §2º da Lei 9.514/97. 8.10. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos devedores o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somando os encargos e despesas, aos valores de imposto sobre transmissão "inter vivos" (ITBI) e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos devedores fiduciantes, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos, conforme artigo 27, §2º-B da Lei 9.514/97. **CLÁUSULA 8 - LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – 8.1. Uma vez consolidada a propriedade em nome do outorgante vendedor, deverá levar o imóvel para ser alienado em público leilão extrajudicial. 8.2. O primeiro leilão será, necessariamente, pelo valor de avaliação do imóvel ou ainda pelo valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão "inter vivos" (ITBI), exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, caso este seja superior ao valor de avaliação atribuído ao imóvel, tudo nos termos do artigo 27, § 1º, c/c artigo 24, VI, VII e parágrafo único, ambos da Lei n° 9.514/97, alterada pela Lei n° 13.465/2017. 8.3. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao ofertado, o imóvel em questão será ofertado em 2° leilão dentro de quinze (15) dias contados da data do primeiro leilão público, em que será aceito o maior lance oferecido, desde que este seja igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais. 8.4. O leilão público (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária. Os outorgados compradores serão comunicados mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. 8.5. O outorgante vendedor, já como titular do domínio pleno do imóvel em questão, transmitirá seu domínio e posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao adquirente no leilão judicial. 8.6. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a)valor do imóvel é o valor previsto na cláusula 4, incluído o valor de todas as benfeitorias executadas às expensas dos outorgados compradores, obedecidos os demais requisitos previstos nesta escritura; b)valor da dívida é o equivalente, à soma das seguintes quantias: (i) porcentagem do valor do saldo moratório do imóvel nos termos da cláusula 4, nele incluídas as prestações e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade em favor do outorgante vendedor, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; (ii) comissão do leiloeiro; (iii) despesas com intimação do outorgado comprador e editais de publicação; (iv) despesas com a consolidação da propriedade em favor do outorgante vendedor; (v) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão); (vi) IPTU, eventuais laudêmio e foro e todos os tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (vii) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo outorgante vendedor, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao outorgado comprador; (viii) custeio dos reparos necessários à reposição dos imóveis em idêntico estado de quando foi entregue ao outorgado comprador, salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições ao outorgante vendedor ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (ix) imposto de transmissão, que eventualmente tenha sido pago pelo outorgante vendedor, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos outorgados compradores. 8.7. No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao Saldo Moratório do imóvel, a critério exclusivo do outorgante vendedor, poderá ser aceito lance inferior

ao Saldo Moratório, sem que disso caiba qualquer indenização aos outorgados compradores. 8.8. Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o outorgante vendedor disponibilizará aos outorgados compradores termo de extinção da obrigação. 8.9. Os outorgados compradores deverão entregar o imóvel excutido, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do outorgante vendedor, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao outorgante vendedor, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere a cláusula 4 supra, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o outorgante vendedor, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o outorgante vendedor, nos termos desta cláusula, até a data em que o outorgante vendedor vier a ser imitido na posse. 8.10. Se o imóvel em questão estiver locado, arrendado ou dado em comodato, a locação, arrendamento ou o comodato, conforme aplicável, poderá ser denunciado com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se houver anuência por escrito do outorgante vendedor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no outorgante vendedor. **CLÁUSULA 9 – CERTIDÕES**: - 9.1. O vendedor apresenta :-I- Certidão da matrícula e negativa de ônus real do imóvel vendido; -II- Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome do(a)(s) vendedor(a)(s), emitida aos _____, código de controle **_____.** O comprador/devedor fiduciante deixa de apresentar as certidões relativas aos artigos 47, I, "b", da Lei 8.212, de 24/07/1991; no artigo 257, I, "b", do Decreto n°. 3.048, de 06/05/1999; e no artigo 1° do Decreto 6.106, de 30/04/2007, referentes às Certidões Negativas de Débitos emitidas pelo INSS e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e da Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, invocando perante este Tabelião os precedentes do STF; do conselho Superior da Magistratura, do Tribunal de Justiça de São Paulo, do Conselho Nacional da Justiça, bem como os precedentes autorizativos da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, dos pareceres 166/2015-E, de 27/05/2015, e com decisão de 08/06/2015; e 288/2014-E, e com decisão de 08/06/2015; e 288/2014-E, de 25/09/2014, com decisão em 29/09/2014; e, por fim, o item 59.2, do capítulo XIV do Provimento n°. 58/89 da CGJSP-Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, pontuando que inexiste justificativa razoável para condicionar o registro de títulos à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e outras imposições pecuniárias compulsórias. Pelas partes foi dito que aceitavam esta escritura em todos os seus termos. **CLÁUSULA 10 - DECLARAÇÕES DO VENDEDOR** – 10.1. O vendedor declara, sob sua responsabilidade civil e criminal, que: (i) inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que os outorgados compradores concordam expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; (ii) possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; (iii) nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; (iv) foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; (v) a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; (vi) a execução desta Escritura não viola: (a) as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; (b) nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e (c) nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado, (vii) não está vinculado ao INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) como produtor rural. **CLÁUSULA 11 - DECLARAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES):** 11.1. - (i) o comprador obriga-se a protocolar o pedido de transferência da inscrição imobiliária do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro desta Escritura, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor ou através do e-mail: gestaoimobiliaria@enforcegroup.com em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento. Neste mesmo prazo e submetido a esta mesma

penalidade, deverão os compradores levarem a presente escritura a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto. Em havendo óbices, o comprador deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade; (ii) o comprador declara que vistoriou o imóvel e têm conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, do qual dispensa o registro; (iii) o comprador assume integral responsabilidade pelas despesas de transmissão (inclusive laudêmio, se houver) e registro relativas à presente escritura. **CLÁUSULA 12 - DECLARAÇÕES DAS PARTES:** – 12.1. (i) as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter "ad corpus", regulando-se pelo disposto no artigo 500, parágrafo 3°, do Código Civil; (**iii**) Os **VENDEDORES** responderão pela evicção nos termos do artigo 447 e seguintes do Código Civil, sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo dos **VENDEDORES**, o contrato e ou Ata de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Compra e Venda, etc..., que for assinado com o **COMPRADOR** resolver-se-á de pleno direito. Os **VENDEDORES** somente responderão pela evicção de direito quando não houver descrição prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **COMPRADOR**. A responsabilidade dos **VENDEDORES**, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável: a) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel. (iv) as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente escritura. **CLÁUSULA 13 - COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:** 13.1. O(s) comprador(es) responderá(ão) integralmente por danos morais e materiais que causarem ao vendedor, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelos compradores e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o vendedor incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade dos compradores, estes últimos deverão, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo comprador, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. - **CLÁUSULA 14 – ITBI:** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, devidamente quitada, acompanha o traslado do presente instrumento, nos termos da legislação municipal, e vai arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado.- **CLÁUSULA 15 – INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo 12, do Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, foi efetuada consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (*hash*):xxxxxxxxxx.- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI**.- Paga esta Emols. R$ ___ ao Tabelião, R$ ____ ao Estado, R$ ___ à Secretaria da Fazenda, R$ _____ ao Município, R$ ____ ao Min. Público, R$ _____ ao Reg. Civil, R$ ____ ao Trib. Just., R$ _____ à Sta. Casa, Totalizando R_____ .- Eu, _____, ____, Tabelião, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.-

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

_____

**XXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX TABELIÃO**

**ANEXO 04 – RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

**CARTEIRA:**

**Lote 01**

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 7632 |
| **CIDADE / UF** | Assai / PR |
| **ENDEREÇO** | Lote 119-A-2, Secção Central, 0, Central, Assai, PR, 86220000 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | R$ 1.886.000,00 |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Vide matrícula |
| **OCUPAÇÃO** | OCUPADO |
| **DÉBITOS** | Livre de débitos |
| **REGULATÓRIO** | N/A |
| **JURÍDICO** | Pendente o registro da carta de adjudicação - ônus e indisponibilidades serão baixados por força do registro. |
| **INDISPONIBILIDADES** | Aguardar baixa por força do registro da adjudicação |

**Lote 02**

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 9883 |
| **CIDADE / UF** | Canoas / RS |
| **ENDEREÇO** | Rua Domingos Martins, 321, 0, Centro, Canoas, RS, 92010170 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | R$ 981.000,00 |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Vide matrícula |
| **OCUPAÇÃO** | OCUPADO |
| **DÉBITOS** | Livre de débitos |
| **REGULATÓRIO** | Imóvel sem averbação construção/habite-se. |
| **JURÍDICO** | Ação de prestação de contas n° 5039803-16.2023.8.21.0008, sem impedimento. Ação de reintegração de posse n° 5013443-39.2026.8.21.0008. |
| **INDISPONIBILIDADES** | Sem ônus. |

**Lote 03**

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 10997 |
| **CIDADE / UF** | Gramado / RS |
| **ENDEREÇO** | Av: Borges Medeiros, 3218, Vila Suiça, Gramado, RS, 95670000 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | R$ 1.429.000,00 |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Vide matrícula |
| **OCUPAÇÃO** | DESOCUPADO |
| **DÉBITOS** | Livre de débitos |
| **REGULATÓRIO** | N/A |
| **JURÍDICO** | Não existem ações mapeadas. |
| **INDISPONIBILIDADES** | R 6 - Penhora |

**Lote 04**

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 33841 |
| **CIDADE / UF** | Curitiba / PR |
| **ENDEREÇO** | Rua Lourenço Pinto n 1890, 1980, Centro, Curitiba, PR, 1 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | R$ 4.286.000,00 |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Vide matrícula |
| **OCUPAÇÃO** | DESOCUPADO |
| **DÉBITOS** | Livre de débitos |
| **REGULATÓRIO** | Sem pendências regulatórias. |
| **JURÍDICO** | Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico. |
| **INDISPONIBILIDADES** | Sem ônus. |

**Lote 05**

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | 47300 |
| **CIDADE / UF** | Porto Alegre / RS |
| **ENDEREÇO** | Travessa Paraíso, 84, Santa Tereza, Porto Alegre , RS, 90850190 |
| **VALOR LANCE INICIAL** | R$ 88.000,00 |

| | |
|---|---|
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Vide matrícula |
| **OCUPAÇÃO** | OCUPADO |
| **DÉBITOS** | Livre de débitos |
| **REGULATÓRIO** | O Besa tem apenas 50% da propriedade. Atualização da denominação social. |
| **JURÍDICO** | Sem ação mapeada |
| **INDISPONIBILIDADES** | Sem ônus. |