EDITAL DE LEILÃO
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS
QUADRO RESUMO

VENDEDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas.

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

QUADRO RESUMO

A.	**Documentação**
A.1.	Documentos a serem entregues pelos Compradores: Itens 2.3., 2.4., 2.5. e 3.4. do Edital.
A.2.	Prazo para entrega dos Documentos: (a) Imóveis Residenciais e Comerciais: Item 2.2. do Edital; (b) Contrato de Financiamento Imobiliário - 60 dias do Leilão (item 3.4).

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

C.	**Posse dos Imóveis:**
C.1.	Imóveis Desocupados: A transmissão da posse ocorrerá na forma prevista no item 4.11., e respectivo subitem do Edital.
C.2.	Imóveis Ocupados: A transmissão da posse ocorrerá na forma prevista no Item 4.12., e respectivo subitem do Edital.
C.3.	Dever dos Compradores antes do lance (posse): Confirmar a situação do Imóvel na forma prevista no item 4.4 do Edital;

D.	**Deveres dos Compradores: Itens 4.7. e subitens, notadamente, mas não exclusivamente:**
D.1.	Custos e providências para a transferência da propriedade: Item 4.7., xii, do Edital;
D.2.	Despesas do Imóvel: Item 4.7., viii e ix do Edital;

E. Sanções por descumprimento:
E.1. Inadimplemento do preço (exceto financiamento bancário): item 6.1 do Edital
E.2. Desfazimento motivado pelo VENDEDOR: item 6.2 do Edital;
E.3. Desfazimento motivado pelo COMPRADOR: Item 6.3. e respectivos subitens.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

1.3. O Leilão será realizado no dia 01 de Dezembro de 2026 às 11 horas, na Rua Herval, 1.052, Belenzinho - São Paulo/SP | CEP: 03062-000, através da plataforma www.FrazaoLeiloes.com.br.

1.4. O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr(a).Ana Claudia Carolina Campos Frazão, registrado sob o nº 836, estabelecido na Rua Herval , nº1.52 , telefone 11-3550-4066, e-mail contato@frazaoleiloes.com.br.

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

1.6. Para a aquisição de Imóveis por funcionários da área gestora de imóveis do Banco Santander (Brasil) S.A. denominada SHI e seus familiares (cônjuge/companheiro, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos), é necessária a aprovação da compra pelo diretor da área SHI.

1.6.1. Observada a exceção prevista em 1.6, podem participar do Leilão funcionários do Banco Santander (Brasil) S/A ("Banco"), funcionários de empresas coligadas e ex-funcionário aposentado

que receba benefício complementar de alguma entidade de previdência fechada patrocinada pelo Banco, assim como cônjuge, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos, os quais, caso adquiram imóvel residencial em conjunto com funcionário, terão condições especiais na compra. Contate o Leiloeiro Oficial ou canais internos, tais como SARA e URA e saiba mais sobre condições especiais de venda de imóveis residenciais para funcionários.

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

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

2. PROPOSTAS E HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados poderão enviar lances por meio de acesso identificado e fornecido sob a exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site.

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

2.1.2. Fica estabelecido que, ao proponente não serão conferidos quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** a esse respeito.

2.2. Oon **COMPRADOR** deverá apresentar ao Leiloeiro, no endereço deste, a documentação indicada no item 2.3., abaixo, **no prazo de 05 (cinco) dias**, da manifestação positiva do **VENDEDOR** sobre o lance, tanto para os imóveis comerciais quanto residenciais, **devendo, no entanto, observar o quanto previsto no item 3.4. quando houver a contratação de Crédito Imobiliário**. No prazo de 02 (dois) dias, o **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro. Após a entrega da documentação correspondente, o **COMPRADOR** deverá observar o item 3.1., abaixo, quanto à forma de pagamento. Caso o **COMPRADOR** não cumpra as obrigações estabelecidas neste item de forma tempestiva, aplicar-se-á o quanto disposto no item 2.3.1., abaixo.

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

(a) SE PESSOA FÍSICA: **(i)** cópia autêntica do RG/RNE e CPF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; **(ii)** cópia autêntica da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, ou ainda Escritura de União Estável; **(iii)** cópia simples do comprovante de residência atualizado (será aceita cópia de contas de consumo ou correspondência de instituições financeiras); **(iv)** declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; **(v)** ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo II); **(vi)** se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; **(vii)** se o **COMPRADOR** for estrangeiro, além dos documentos relacionados acima, comprovante de permanência legal e definitiva no país, observado o disposto no item (d) abaixo; **(viii)** dados bancários para eventual devolução de valores pelo **VENDEDOR; (ix)** além dos documentos relacionados acima, quando exigido pelo **VENDEDOR**, cópia simples dos 02 (dois) últimos holerites (se assalariado) ou cópia simples dos 02 (dois) últimos extratos bancários e de investimento (se não assalariado).

(b) SE PESSOA JURÍDICA: **(i)** cópia autêntica do Cartão do CNPJ; **(ii)** cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; **(iii)** cópia autêntica do RG/RNE e CPF dos representantes legais da empresa; **(iv)** cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição); **(v)** declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; **(vi)** ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo III); **(vii)** balanço patrimonial; **(viii)** se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; **(ix)** dados bancários para eventual devolução de valores pelo **VENDEDOR; (x)** declaração de faturamento da Pessoa jurídica dos últimos 12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica e dos sócios dos últimos 03 (três) meses, assim como extrato de investimento.

(c) Instrumento Público de Procuração (em original ou cópia autêntica): no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, outorgada de forma irrevogável e irretratável e constando poderes expressos para a compra de imóveis e para assinar a ficha cadastral (Anexos II e III do Edital) para os fins do disposto na Lei 12.683/2012 e regulamentações do Banco Central e do COAF.

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

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

(f) Documentação Complementar: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda e aprovação de eventual crédito imobiliário.

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

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

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

2.6. O prazo constante do quadro resumo para formalização da venda é meramente estimativo e não se constitui compromisso, por parte do VENDEDOR, de conclusão do procedimento de pagamento definido pelo COMPRADOR.

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

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

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

(ii) Residencial: financiamento imobiliário (casas, apartamentos), com sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra, a ser contratado com o **VENDEDOR,** bem como o **COMPRADOR** seja aprovado em análise de crédito realizada pelo Banco Santander (Brasil) S.A. (deverão ser observadas

as condições do produto à época da contratação), ou com outra instituição financeira, conforme item 3.4 e subitens.

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

(iv) Comercial: Outras formas de pagamento, além da prevista no item iii, acima, estarão condicionadas ao pagamento de sinal mínimo de 20% (vinte por cento) e deverão ser avaliadas mediante consulta ao **VENDEDOR e/ou Leiloeiro Oficial**.

3.1.1. Para pagamento do valor relacionado à parcela única ou do sinal, o pagamento será realizado por meio de boleto bancário ou transferência bancária (TED) para conta bancária a ser expressamente indicada pelo **VENDEDOR,** no prazo máximo de 02 (dois) dias contado da data em que o **VENDEDOR e/ou Leiloeiro Oficial** informar ao **COMPRADOR,** por escrito, sobre a aprovação da venda.

3.1.1.1. Caso a venda (à vista) não seja aprovada após a análise (ou não envio) da documentação, o valor será devolvido para os dados da conta que constar na Ata de Arrematação e a venda estará automaticamente cancelada.

3.1.1.2. Tratando-se de vendas à vista, caso não seja aprovada (compliance e riscos) e/ou a aprovação demore mais de 20 (vinte) dias, o valor da venda será devolvido ao Arrematante (sem qualquer acréscimo) e a venda estará automaticamente cancelada.

3.1.2. Para todas as hipóteses previstas no item 3.1., supra, o pagamento do preço deverá ser realizado por meio de crédito oriundo de conta de titularidade do **COMPRADOR.** Caso o crédito seja realizado por terceiros, a venda estará sujeita ao cancelamento, com a restituição do valor creditado na forma prevista no item 2.3.1., acima. Ainda, o pagamento do ITBI junto à Municipalidade correspondente deve ser realizado à vista, de modo a possibilitar o efetivo registro do instrumento de venda e a transferência do imóvel.

3.2. O **COMPRADOR** deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, no prazo previsto neste Edital, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o valor do lance, à vista, por meio de cheque de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador, ou ainda por meio de PIX, DOC ou TED, a critério exclusivo do Leiloeiro Oficial, que serão aceitos desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

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

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

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

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

3.4. REGRAS PARA FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (CRÉDITO IMOBILIÁRIO): Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com outra instituição financeira, desde que o imóvel esteja desocupado e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação. Será também permitido o pagamento por meio de financiamento imobiliário com o próprio **VENDEDOR**, desde que mediante aprovação prévia da documentação do **COMPRADOR** e observadas as condições do cliente para contratação do produto, vigentes na data da contratação. Previamente à data do Leilão, o **COMPRADOR** deverá comparecer ao escritório do Leiloeiro Oficial ou contatá-lo pelo e-mail constante no site do leiloeiro para simulação do financiamento, de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do preço do imóvel. Caso o **COMPRADOR** tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá apresentar os documentos indicados em 2.3, bem como cumprir com as demais exigências necessárias para a liberação do crédito imobiliário, inclusive a realização de vistoria para avaliação prévia do imóvel, para o fim de confirmar que este encontra-se em condições de venda e de garantia da dívida, com a emissão do respectivo laudo com validade de 12 (doze) meses a contar de sua emissão. Para que tal vistoria seja realizada pelo **VENDEDOR**, é necessário que o **COMPRADOR** realize o pagamento da respectiva tarifa de avaliação, a qual compreende os serviços de análise técnica do imóvel, verificação documental da operação, além de tributos e custos relacionados ao processo de avaliação, a qual será devida se aprovado o crédito para o financiamento imobiliário. A conclusão da contratação do financiamento imobiliário (crédito imobiliário) deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, e excetuada hipótese de concessão de prazo adicional pelo **VENDEDOR,** por escrito e a exclusivo critério deste, sob pena de cancelamento da arrematação nos termos da cláusula 2.3.1. Para a contratação de Crédito Imobiliário com o próprio **VENDEDOR,** o **COMPRADOR** deverá obedecer aos seguintes prazos:

Prazos - Contratação de Crédito Imobiliário Santander		
Fase	**Providência pelo Comprador**	**Prazo**

Aprovação do Crédito	Encaminhar para o leiloeiro os documentos para análise de crédito	2 dias úteis, após a data do leilão
Análise Técnica e Jurídica	Encaminhar para o leiloeiro os documentos para análise técnica e jurídica, conforme Cláusula 2.3.	05 dias úteis, após aprovação da carta de crédito
Assinatura do Contrato	Assinar o contrato de forma **digital** encaminhado pelo leiloeiro	03 dias úteis, após a liberação do Contrato
Entrega do Contrato Registrado	Encaminhar para o leiloeiro o contrato assinado + matrícula registrada + proposta de adesão do seguro	30 dias, após a assinatura do Contrato

3.4.1. Para que seja possível a contratação de crédito imobiliário, os Imóveis deverão ter valor acima de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), e valor mínimo de financiamento de R$60.000,00 (sessenta mil reais). Cartas obtidas através das agências bancárias ou canais digitais não poderão ser utilizadas para o Leilão.

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

3.5. REGRAS PARA USO DO FGTS: Caso o imóvel esteja desocupado e se enquadre nas regras de utilização do FGTS, será permitida a sua utilização para o pagamento de parte do sinal (mínimo de 5% deve ser realizado com recursos próprios do COMPRADOR) , em caso de pagamento através de crédito imobiliário, sem prejuízo de sua utilização conforme regramento específico contido no respectivo Contrato que será firmado. Todas as eventuais taxas ou tarifas exigidas para uso do FGTS deverão ser pagas exclusivamente pelo **COMPRADOR**. Portanto, previamente à realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá se informar sobre todas as regras e condições de uso do FGTS junto ao órgão responsável pela sua liberação.

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

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

4.2. A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente

enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

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

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

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

4.6. Na hipótese de venda de fração ideal, **(i)** o **COMPRADOR** se responsabiliza solidariamente com os demais coproprietários por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do imóvel, mesmo que originados antes da data da realização do Leilão, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao **VENDEDOR**, ainda que eventualmente lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros; **(ii)** o **VENDEDOR** não se responsabilizará, ainda, por eventual exigência do Oficial de Registro de Imóveis para o registro do instrumento a ser outorgado.

DOS DEVERES DO COMPRADOR

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

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

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, respondendo por quaisquer ônus, providências ou

encargos, inclusive relacionada à obtenção da documentação necessária para a referida regularização;

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

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

(v) em caso de Imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição específica do lote, efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) a partir da data da realização do Leilão, de modo a possibilitar a lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel, ou o respectivo Contrato de Crédito Imobiliário. Caso a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel, o **COMPRADOR** responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas junto aos órgãos competentes, independentemente da data de sua constituição, obrigando-se a obter a autorização para a transferência do domínio útil. O **VENDEDOR** auxiliará o **COMPRADOR**, na hipótese comprovada deste não lograr êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

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

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

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

(ix) providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da aprovação da venda

pelo **VENDEDOR** para as contas de consumo e condomínio, e para o IPTU será contado da data da celebração do instrumento aquisitivo definitivo. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

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

(xi) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à data da realização do Leilão. Caso o **VENDEDOR** porventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra de referidas questões ou obrigações;

(xii) responsabilizar-se por toda e qualquer providência e despesa necessária à outorga da escritura definitiva de venda e compra ou emissão do contrato de crédito imobiliário, assim como pelo seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, cujo pagamento deverá ser realizado à vista, laudêmio, foro, rerratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do **VENDEDOR** e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas;

4.7.1. Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contado da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa de 10% (dez por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a serem cobrados a exclusivo critério do **VENDEDOR**. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

EVICÇÃO DE DIREITOS

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

4.8.1. A responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR**; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo Leiloeiro. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

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

4.8.3. Para os casos de desfazimento da venda decorrente de evicção, o valor relacionado à comissão do Leiloeiro Oficial será restituído por este, sem qualquer responsabilidade para o **VENDEDOR.** Da mesma forma, em ocorrendo o pagamento de parte do preço do imóvel por crédito imobiliário, o ressarcimento dos valores pagos a este título ocorrerá na forma e prazo previstos no contrato de contratação específico para este produto.

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

4.10. O **VENDEDOR** esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos conforme regra indicada em 4.8.1 acima.

POSSE

4.11. Imóveis Desocupados: A posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista), do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 – modalidade crédito imobiliário), ou do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis n ºs 4.380/64 e 5.049/66, juntamente com a comprovação da quitação do preço do imóvel, se o caso.

4.11.1. A exclusivo critério do **VENDEDOR**, para os imóveis comerciais, quando houver pendências de regularização de responsabilidade do **VENDEDOR** e o pagamento tiver sido realizado à vista, a posse será transmitida quando da formalização do Compromisso de Venda e Compra.

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

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA

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

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

IMÓVEIS RURAIS

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

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

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

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

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

IMÓVEIS COM RESTRIÇÃO HIS e HMP (exclusivamente para imóveis localizados na Cidade de São Paulo/SP)

4.16. O **COMPRADOR**, ao apresentar lance para a participação nos termos deste Edital, está ciente que: (i) os imóveis, quando na condição de Unidades – HIS ou HMP, se destinam às famílias que comprovem enquadrar-se nas regras e condições previstas na Lei 16.050/2014, Decreto 63.130/2024 e alterações posteriores, e Portaria SEHAB 61 de 22/05/2024 do Município de São Paulo – SP, (ii) o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda familiar dependerá da emissão de certidão nos termos do artigo 5º do Decreto nº63.130/2024, observada a Portaria SEHAB nº 61 de 22/05/2024 (Certidão – Renda Familiar); (iii) a Certidão - Renda Familiar será exigida em todas revendas, durante o prazo de 10 anos, contados da primeira venda para família enquadrada na renda prevista para

Unidades – HIS ou HMP, (iv) em caso de venda dos imóveis, deverá informar aos novos proprietários a condição de Unidades – HIS ou HMP e das obrigações decorrentes dessa condição nos termos da Lei 16.050/2014. Deverá, ainda, ser observado o valor máximo para revenda dos imóveis; e (v) caso a aquisição seja para fins de investimento, o imóvel deverá ser destinado à locação respeitando o limite máximo previsto em lei. A locação em valores superiores ao limite implicará nas sanções previstas na referida legislação.

TIPOLOGIA	RENDA PERMITIDA PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	LIMITE MÁXIMO DE VENDA	SE INVESTIDOR, VALOR DE ALUGUEL PERMITIDO
HIS-1	Até R$ 4.863,00	R$ 276.102,20	ATÉ R$ 1.458,90
HIS-2	De R$ 4.863,01 até R$ 9.726,00	R$ 383.636,74	ATÉ R$ 2.917,80
HMP	De R$ 4.863,01 até R$ 9.726,00	R$ 537.672,71	ATÉ R$ 4.863,00

4.16.1. Caso o **COMPRADOR** atenda aos requisitos previstos em lei, adquirirá o imóvel na qualidade de pessoa elegível à destinação de unidades imobiliárias classificadas como HIS ou HMP. Caso o **COMPRADOR** não atenda aos requisitos legais, adquirirá o imóvel na qualidade de investidor, devendo observar os termos da lei. Em quaisquer das hipóteses, o **COMPRADOR** se compromete a entregar toda a documentação exigida, bem como a prestar as declarações que se fizerem necessárias. Ainda, o **COMPRADOR** está ciente ainda de que, em qualquer caso, a venda será mantida integralmente, com as restrições constantes na legislação aplicável, não sendo oponível, em face do **VENDEDOR**, qualquer alegação de desconhecimento para justificar eventual pedido de cancelamento da arrematação.

RESTRIÇÕES DE USO: ÔNUS DO COMPRADOR

4.17 O **COMPRADOR**, ao apresentar lance para aquisição de imóvel constante do presente Edital, declara que realizou as diligências necessárias para verificar, junto aos órgãos públicos e legislação local aplicáveis, eventual vinculação do imóvel à programas habitacionais, políticas públicas, subsídios governamentais, restrições administrativas ou quaisquer legislações específicas que imponham limitação de uso, transferência, oneração e fruição, assumindo integralmente os riscos de uso, zoneamento e enquadramento, obrigando-se a respeitá-las e renunciando expressamente ao direito de alegar desconhecimento e solicitar o desfazimento da arrematação, isentando o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade, presente ou futura.

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (para pagamento à vista), Escritura Pública de Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária (para os casos de pagamento de forma parcelada), Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia pela Lei 9.514/97 (modalidade Financiamento Bancário – SFH ou SFI). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados,

utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.

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

5.2.1 Obriga-se o **COMPRADOR**, na data da outorga da Escritura ou da assinatura do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, a entregar o cheque em valor suficiente para pagamento das custas e emolumentos necessários ao registro da Escritura/Instrumento junto à matrícula do imóvel, bem como do comprovante de recolhimento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis devido sobre a transação, sob pena de não lhe ser outorgada a escritura pelo VENDEDOR ou concluída a operação financeira, se o caso

5.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** a via do Contrato/traslado da escritura e cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados: (i) da averbação da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 5.5. abaixo) ou; (ii) da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do **VENDEDOR**) ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia (Leis nºs 9.514/97, 4.380/64 e 5.049/66), o que ocorrer por último.

5.4. A inobservância do prazo indicado em 5.2 e 5.3, facultará ao **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do **COMPRADOR** multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como no ajuizamento das medidas judiciais cabíveis em face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e o registro do título aquisitivo, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

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

5.5. O **VENDEDOR** torna público que alguns dos imóveis oferecidos são de propriedade de Bancos já extintos, os quais foram incorporados pelo Banco Santander S.A., atualmente denominado, Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ 90.400.888/0001-42), exemplificativamente, mas não exclusivamente, Banco Comercial de Investimento Sudameris S.A. (“BCIS”), Banco Sudameris Brasil S.A. ou Banco ABN Amro Real S.A. Nesses casos, pode-se fazer necessária a atualização da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), não havendo prazo estimado para a conclusão da atualização antes mencionada, por serem necessárias providências pelos órgãos públicos e Registro de Imóveis, sobre os quais o **VENDEDOR** não possui qualquer ingerência.

5.6. Os imóveis que se encontram nas situações descritas na cláusula 5.5., mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo **VENDEDOR**: (i) após o registro das alterações societárias na matrícula imobiliária, notadamente a incorporação societária dos referidos Bancos extintos/incorporados e atualização da titularidade para Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42) ou (ii) após a obtenção, pelo **VENDEDOR**, de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato.

5.6.1. As hipóteses previstas no item 5.6., retro, poderão postergar tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo prazo para conclusão ou qualquer penalização do **VENDEDOR** em decorrência desta eventual postergação, vez que, ao aderir o presente Edital, o **COMPRADOR** declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes. Da mesma forma, não caberá ao **COMPRADOR** solicitar abatimento no valor da arrematação em decorrência deste fato.

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

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

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

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

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

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

6.2. Em caso de desfazimento de venda motivado pelo **VENDEDOR**, exceto previsão contrária disposta no presente Edital, este restituirá ao **COMPRADOR** eventuais valores pagos a título de preço do imóvel, bem como tributos, taxas, condomínios e outros encargos adimplidos pelo **COMPRADOR,** acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado pro rata die até a data indicada em

6.4. abaixo, sendo que referida atualização incidirá também sobre o valor da comissão do Leiloeiro, cujo valor correspondente à atualização será restituído pelo **VENDEDOR,** enquanto o valor histórico da comissão será restituído diretamente pelo Leiloeiro.

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

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

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

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

6.5. A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas

em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

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

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na **Rua Herval**nº **1.052, Belenzinho, São Paulo/SP | CEP: 03062-000**

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

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

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

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

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;

ANEXO II – FICHA CADASTRAL: PF;

ANEXO III – FICHA CADASTRAL: PJ.

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

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

ANEXO VI – MINUTA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na **Rua Herval**nº **1.052** - telefone: (**11**)**3550-4066** e email: (**contato@frazaoleiloes.com.br**) em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

7.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra – para venda à vista, de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 (financiamento imobiliário), Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, e Escritura Pública de Venda e Compra com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, estão disponíveis no site do leiloeiro e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que, na redação das cláusulas do ato celebrado serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

7.8. O **COMPRADOR**, ao firmar a Ata de Arrematação, autoriza expressamente a utilização dos dados pessoais fornecidos no âmbito deste processo de venda extrajudicial, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), para fins de (i) comunicação institucional, incluindo o envio de atualizações sobre o andamento da aquisição realizada, (ii) envio de campanhas promocionais e informativas relacionadas a novas oportunidades de imóveis com perfil semelhante ao do bem ora arrematado, e (iii) aprovação de crédito para financiamento bancário pelo próprio **COMPRADOR** ou demais instituições. O arrematante declara estar ciente de que poderão, a qualquer tempo, solicitar a revogação desta autorização, bem como exercer seus direitos previstos na legislação aplicável, mediante requerimento formal ao responsável pelo tratamento dos dados.

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

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

ANEXO II - Ficha Cadastral – Pessoa Física								
1- Dados de Identificação								
Nome Completo							CPF:	
Local de Nascimento			Data de Nascimento			UF	Sexo	
Nacionalidade	Estado Civil	Documento de Identificação (RG ou equivalente, Certidão de Nascimento, Carteira de Estrangeiro (Mod 19), Passaporte, etc)						
		Tipo	Data de Emissão		Número Documento		Órgão Expedidor	
Filiação	Pai				Mãe			
Código Ocupação (IR)	Profissão	Empresa em que trabalha						
Cargo que ocupa		Renda Mensal					Tempo de Serviço	
Nome do Cônjuge		Profissão			CPF:			
Endereço Residencial	DDD Celular	DDD Telefone para contato Ramal			DDD Celular			
	CEP	Rua, Avenida, etc						
	Complemento	Bairro			Cidade		UF	
Endereço Comercial	Email	DDD Telefone para contato Ramal			DDD Celular			
	CEP	Rua, Avenida, etc						
	Complemento	Bairro			Cidade		UF	

2- Outras informações, inclusive Patrimoniais e Econômico-Financeiras			
Participa ou é Procurador, Sócio/Acionista ou Diretor de Firma (Caso afirmativo, preencher abaixo)			
1. Razão Social	2. % de Participação	3. CNPJ	4. Assinalar com X: * Sócio Acionista * Pres/Diretor *Repres/Procurador
Informações Patrimoniais	Possui Imóveis? * Sim * Não * Casa * Apto * Terreno * Imóvel Rural * Outros Valor total R$:		* Veículos * Máquinas * Outros Valor total R$:

Já adquiriu imóveis em processo de Leilão/Alienação efetuado por outros Bancos/Empresas? * Sim * Não		Cite-os
É cliente Santander: * Sim * Não Em caso positivo, informar agência e conta		Em caso negativo, informar bancos de quais é cliente:
Origem dos Recursos utilizados na transação:	Investimentos em outros bancos. Qual(is):	Outras fontes. Identificar:

3- No caso de Representação por procuração	
Nome completo do Procurador:	CPF:
OBS: Preencher Ficha Cadastral - Pessoa Física (Dados de Identificação) para o Procurador	

Ao Banco Santander,

Declaro para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal que as informações constantes desta ficha são fiéis e verdadeiras, sendo que a origem dos recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal brasileira vigente.
Declaro estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de Leilão de venda e compra do imóvel adquirido, principalmente quanto aos termos de seu item 4.
Em face ao exposto, firmo o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.
São Paulo, / 20 .

_____
(Nome do Adquirente ou Procurador**)**

ANEXO III- Ficha Cadastral – Pessoa Jurídica			
Dados pessoa jurídica			
Razão Social:		CNPJ:	
Endereço Completo sede Social:		Principal Atividade Econômica desenvolvida pela Empresa:	
Data da última alteração ao Contrato Social/Estatuto e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:		Data da Constituição e respectivo nº de registro na Junta Comercial/Cartório de Registro de Títulos e Documentos:	
Nome representante legal nomeado em Estatuto/Procuração, conforme cláusula 3:		Nome Representante legal nomeado p/ procuração em vigência datada de / / :	
Dados do Cônjuge ou Convivente (não participante da composição da renda)			
Nome		Sexo * F * M	CPF
Análise de Crédito Pmento de Pessoa Jurídica			
Dados Proponente / Empresário – Pessoa Jurídica			
Razão Social:		CNPJ:	
% Participação	Data de Admissão / /	Ramo de Atividade	Relação Faturamento 6 Meses (R$ Mil): | | | | |

Procedimentos a serem observados pelas pessoas jurídicas que exerçam atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis

Conforme estabelece a Resolução n. 14 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF – de 23 de outubro de 2006 e, em cumprimento ao que determina o 1° do art. 14 da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, as pessoas jurídicas que exerçam as atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, cumulativamente ou não, deverão identificar e manter cadastro atualizado, nos termos da aludida Resolução, de seus clientes e de todos os intervenientes (**COMPRADORES**, **VENDEDORES**, seus cônjuges ou companheiros, administradores ou controladores, quando se tratar de pessoa jurídica, procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, quando for o caso, incluindo os registros da respectiva transação, dentre eles:
A identificação do imóvel;
Condições de pagamento: à vista, a prazo ou financiado; e
Forma de pagamento: em espécie, por cheque ou transferência bancária

Maiores informações sobre esse procedimento pode ser obtido em qualquer agência Santander, ou no site do COAF, no seguinte endereço: https://www.coaf.fazenda.gov.br

---

Pessoas Politicamente Expostas

Conforme estabelece a Resolução 16 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF – datada de 28 de março de 2007, as pessoas jurídicas que exerçam as atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis devem identificar pessoas que desempenham ou tenham desempenhado, nos últimos 5 (cinco) anos, no Brasil ou em outros países, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como seus representantes, familiares e pessoas de seu relacionamento.

Assim sendo, para cumprimento da determinação legal acima, favor nos fornecer as seguintes informações:

<table>
<tr><th colspan="6">Pessoas Politicamente Exposta</th></tr>
<tr><td colspan="2">Exerce ou exerceu nos últimos cinco anos algum cargo, emprego ou função pública relevante?
* sim * não</td><td colspan="2">Cargo ou função</td><td colspan="2">Código do Cargo:
(uso do banco)</td></tr>
<tr><td>Data início exercício (dd/mm/aaaa):</td><td>Data fim exercício (dd/mm/aaaa)</td><td>Empresa/ Órgão Público</td><td>CNPJ</td><td>Outras Rendas R$</td><td>Origem das outras rendas</td></tr>
<tr><td colspan="6">Possui relacionamento/ligação com Agente Público? * sim * não</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nome do relacionado:</td><td colspan="2">CPF:</td><td colspan="2">Cargo ou função</td></tr>
<tr><td colspan="3">Tipo de relacionamento/ligação:</td><td colspan="3">Código do Relacionamento:
(uso do banco)</td></tr>
</table>

Ao Banco Santander,

Declara a Sociedade, por seu(s) representante(s) legal(is), para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal, que as informações constantes desta ficha são fiéis, verdadeiras e encontram-se legalmente registradas nos órgãos competentes, sendo que os recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal vigente brasileira.

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

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

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

São Paulo, / /20 .

ANEXO IV

MINUTA DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos ___ (_____) dias do mês de _____ do ano _____ (_____), compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como OUTORGANTE VENDEDOR, doravante denominado apenas VENDEDOR: _____ (sucessor legal do _____), [MLM1.1] com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº. 2041, conjunto 281, bloco A, Condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição, inscrito no CNPJ/MF sob nº. (inserir), sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores adiante qualificados: _____, nos termos da procuração/substabelecimento lavrado em (inserir data), no _____, Livro nº _____, Folha _____, a qual encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria sob _____; de outro lado como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) apenas COMPRADOR(ES): _____. Os presentes, maiores e capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. E pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte: 1 – O VENDEDOR, é senhor e legítimo proprietário do(s) seguinte(s) imóvel(is) – _____ _____, o(s) qual(is) se encontra(m) perfeitamente descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) nº(s) _____. Referido(s) imóvel(is) está(ão) cadastrado(s) na Prefeitura Municipal de _____, sob contribuinte(s) nº(s) _____, com o(s) valor(es) venal(is) de referência de R$ _____ (_____) para o presente ato. Referido(s) imóvel(is) foi(ram) adquirido(s), por ele VENDEDOR, mediante _____, conforme R.__, na(s) matrícula(s) nº(s) _____ do __º Oficial de Registro de Imóveis de _____. 2 – O(s) imóvel(is) objeto da presente escritura está(ão) sendo vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, a exceção do(s) ônus/das ações judiciais adiante mencionado(s),[MLM2.1] inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais, despesas condominiais ou dívidas de quaisquer naturezas, nas condições estabelecidas no Edital de Leilão Público Extrajudicial realizado em __/__/___, e no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, firmado em __/__/___, não levado a registro, o que fica dispensado pelas partes em razão desta escritura[MLM3.1], condições essas que ficam incorporadas por adesão à presente escritura. 3 - Em razão do lance vencedor, apresentado no Leilão realizado em __/__/___ e do instrumento particular supracitado[MLM4.1], o VENDEDOR vende ao(s) COMPRADOR(ES), na proporção de __% (_____) para cada um, [MLM5.1]o(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) acima, pelo preço total, certo e ajustado de R$ _____ (_____), pago e recebido anteriormente, cuja quitação ora se ratifica. 4 – Em face do recebimento integral do valor acima especificado e por intermédio da presente escritura, o VENDEDOR confere ao(s) COMPRADOR(ES) a respectiva quitação, efetivando-se a transferência a este(s) último(s) da propriedade, do domínio, direitos e ações que o

VENDEDOR tinha e exercia sobre o(s) imóvel(is) ora vendido(s), a fim de que o(s) adquirente(s) o(s) considere(m) exclusivamente de sua propriedade, comprometendo-se o VENDEDOR a fazer a presente venda e compra sempre boa, firme, valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei e nos limites do item 4.8. [FdASB6.1]e subitens do Edital do Leilão, cujas condições estão incorporadas por adesão a esta escritura, como se aqui estivessem integralmente transcritas.

5 – Dentro de 45 (quarenta e cinco) OU 60 (sessenta) dias contados desta data, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) apresentar ao VENDEDOR a cópia da matrícula com o registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente[MLM7.1]. [FdASB8.1]6[MS9.1] – A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao VENDEDOR cobrar de imediato do(s) COMPRADOR(ES), multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração. 7 - Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua. 8 - Fica desde já convencionado que a presente venda e compra é feita em caráter "Ad Corpus", sendo que a(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) constante(s) na(s) ficha(s) de matrícula(s) e citadas nesta escritura são meramente enunciativas em relação às metragens, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do(s) imóvel(is), não terá(ão) direito o(s) COMPRADOR(ES) de exigir(em) o complemento de áreas, reclamarem a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço. 9 - Todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em questão, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, foro, laudêmio, enfiteuse, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES). 10 – A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento retratado, aos termos do Edital relativo ao Leilão realizado em __/__/____ e às regras de Direito Privado. 11 - O VENDEDOR exibe as seguintes certidões: _____. 12 – O VENDEDOR declara expressamente sob responsabilidade civil e criminal que: a) a exceção da ação judicial adiante mencionada, não tem conhecimento de nenhum outro[MLM10.1] feito ajuizado contra ele por ações reais, pessoais ou reipersecutórias, que envolva o(s) imóvel(is) ora alienado(s), deixando de apresentar as certidões elencadas na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. 13 – Pelo(s) COMPRADOR(ES), me foi dito que: a) apresenta(m) a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de _____/__, em ___/___/____, o imposto de transmissão inter-vivos pago na quantia de R$ _____ - DTI nº ____,cuja guia fica arquivada nestas notas em pasta própria de ITBI/ITCMD, e, uma via da mesma guia acompanha o primeiro traslado desta escritura, responsabilizando-se plenamente (e solidariamente) [MLM11.1]por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o(s) imposto(s) de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o VENDEDOR de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento deste(s); b) tem conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita(m) as declarações prestadas pelo VENDEDOR, dispensando-o da apresentação das demais certidões à que alude a Lei

Federal n° 7.433/85 e seu regulamento, decreto n° 93.240/86, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2° do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais ou condominiais em atraso, porventura incidentes sobre o(s) imóvel(is); c) a partir de __/__/____, assume(m) exclusivamente (e solidariamente)[FdASB12.1] a responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos, obrigações, tributos, despesas condominiais, taxas e contribuições incidentes sobre o(s) imóvel(is), ainda que lançados em nome do VENDEDOR, de seus antecessores ou de terceiros; c.1) Caso o VENDEDOR seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do COMPRADOR, ficará este último obrigado a ressarcir o VENDEDOR de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contado da data da notificação do VENDEDOR, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/FGV desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a data da efetiva restituição pelo COMPRADOR, acrescido de multa de 10% (dez por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a serem cobrados a exclusivo critério do VENDEDOR. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do VENDEDOR, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento. d) que está(ão) na posse direta do(s) imóvel(is) desde __/__/____, nada tendo a reclamar do VENDEDOR nesse sentido OU/ tem inequívoco conhecimento de que o imóvel foi vendido da condição de ocupado, ou, ainda que vendido na condição de desocupado, o COMPRADOR venha a constatar ocupação, caberá ao COMPRADOR adotar as providências, judiciais ou extrajudiciais, para a sua efetiva reintegração/imissão, nos termos do item 4.12 e respectivo subitem do Edital do Leilão, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade nesse sentido OU/ está ciente que a posse direta do imóvel lhe será transferida quando da apresentação da certidão de matrícula ao VENDEDOR, com o respectivo registro desta Escritura, nos termos do item 4.11 do Edital do Leilão;[FdASB13.1] d.1) Nas hipóteses em que o VENDEDOR já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, o COMPRADOR se compromete a requerer ao Juízo competente a substituição do polo ativo, sub-rogando-se nesta ação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da assinatura do presente instrumento. Passado o prazo, o VENDEDOR também poderá requerer a substituição em juízo, solicitando a intimação do COMPRADOR. Caso não haja êxito na mencionada substituição, seja por não comparecimento do COMPRADOR ou indeferimento pelo Juiz competente, o VENDEDOR estará autorizado a requerer a extinção da ação, sem resolução de mérito, e o COMPRADOR deverá ajuizar a ação pertinente sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, não havendo qualquer responsabilidade do VENDEDOR quanto a esta providência; e) está ciente de que o imóvel foi vendido no estado de conservação, ocupação, e nas condições que se encontra, ficando a cargo do COMPRADOR todas as providências e despesas eventualmente necessárias para a regularização física, ambiental ou documental do imóvel junto aos órgãos competentes, bem como o eventual recolhimento de taxas e impostos que se fizerem necessários, inclusive em razão de benfeitorias ali existentes, isentando o VENDEDOR da responsabilidade de entregar ou obter qualquer documento referente ao imóvel objeto desta escritura, tais como, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, laudos, alvarás, recolhimento de tributos e/ou taxas que serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, as suas expensas, mesmo que originadas antes de dd/mm/aaaa[MLM14.1]; f) está ciente de que,

conforme consta do R. da matrícula, a propriedade do imóvel ainda não está sob a atual razão social do VENDEDOR, motivo pelo qual, para o registro da presente Escritura, será necessário que o VENDEDOR realize a alteração de sua razão social, para o que não há prazo estimado, não cabendo o desfazimento do presente negócio ou qualquer indenização pautada nesta questão; g) está ciente de que está em tratativas a averbação dos leilões negativos e termo de quitação na matrícula do imóvel, para o qual não há prazo estimado para conclusão, não cabendo o desfazimento do presente negócio ou qualquer indenização pautada nesta questão. [FdASB15.1]14 - Finalmente, por todos os contratantes me foi dito, falando cada um, por sua vez, que: a) aceitam a presente escritura em seus expressos termos, por achar de acordo e conforme o que entre si convencionaram, e assim dão-se mútua e recíproca quitação, no tocante às importâncias pagas e recebidas; b) autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessários na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) objeto da presente escritura[MLM16.1]; c) quaisquer exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro da presente escritura deverão ser cumpridas exclusivamente pelo COMPRADOR às suas expensas; d) _____. DOI – Emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura lida em voz alta e clara, a aceitam em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida.

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

Inserir minuta em versão atualizada.

ANEXO VI

MINUTA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos ___ (_____) dias do mês[FB1.1] de _____ do ano _____ (_____), compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como OUTORGANTE VENDEDOR, doravante denominado apenas VENDEDOR: _____ , com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº. 2041, conjunto 281, bloco A, Condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição, inscrito no CNPJ/MF sob nº. (inserir), sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores adiante qualificados: _____, nos termos da procuração/substabelecimento lavrado em (inserir data), no _____, Livro nº _____, Folha _____, a qual encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria sob _____; de outro lado como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) apenas COMPRADOR(ES): _____. Os presentes, maiores e capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. E pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte:

CAPÍTULO 1 – VENDA E COMPRA

1.1 – O VENDEDOR, é senhor e legítimo proprietário do(s) seguinte(s) imóvel(is) – _____

_____, o(s) qual(is) se encontra(m) perfeitamente descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) nº(s) _____. Referido(s) imóvel(is) está(ão) cadastrado(s) na Prefeitura Municipal de _____, sob contribuinte(s) nº(s) _____, com o(s) valor(es) venal(is) de referência de R$ _____ (_____) para o presente ato. Referido(s) imóvel(is) foi(ram) adquirido(s), por ele VENDEDOR, mediante _____, conforme R.__, na(s) matrícula(s) nº(s) _____ do __º Oficial de Registro de Imóveis de _____.

1.2 – O(s) imóvel(is) objeto da presente escritura está(ão) sendo vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, a exceção do(s) ônus/das ações judiciais adiante mencionado(s),[MLM2.1] inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais, despesas condominiais ou dívidas de quaisquer naturezas, nas condições estabelecidas no Edital de Leilão Público Extrajudicial realizado em __/__/___ OU no Memorando de Entendimentos firmado em __/__/____, cujas condições que ficam incorporadas por adesão à presente escritura.

1.3 - Em razão do lance vencedor, apresentado no Leilão realizado em __/__/___ OU do instrumento particular supracitado, o VENDEDOR vende ao(s) COMPRADOR(ES), na proporção de __% (_____) para cada um, [MLM3.1]o(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) acima, pelo preço total, certo e ajustado de R$ _____ (_____), pago e recebido anteriormente, cuja quitação ora se ratifica.

1.4 – Em face do recebimento integral do valor acima especificado e por intermédio da presente escritura, o VENDEDOR confere ao(s) COMPRADOR(ES) a respectiva quitação,

efetivando-se a transferência a este(s) último(s) da propriedade, do domínio, direitos e ações que o VENDEDOR tinha e exercia sobre o(s) imóvel(is) ora vendido(s), a fim de que o(s) adquirente(s) o(s) considere(m) exclusivamente de sua propriedade, comprometendo-se o VENDEDOR a fazer a presente venda e compra sempre boa, firme, valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei e nos limites do item 4.8. e subitens do Edital do Leilão OU do item VI. Condições Especiais, alínea "e", do Memorando de Entendimentos,[FB4.1] cujas condições estão incorporadas por adesão a esta escritura, como se aqui estivessem integralmente transcritas.

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

1.6 - Fica desde já convencionado que a presente venda e compra é feita em caráter "Ad Corpus", sendo que a(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) constante(s) na(s) ficha(s) de matrícula(s) e citadas nesta escritura são meramente enunciativas em relação às metragens, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do(s) imóvel(is), não terá(ão) direito o(s) COMPRADOR(ES) de exigir(em) o complemento de áreas, reclamarem a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

1.7 - Todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em questão, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, foro, laudêmio, enfiteuse, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

1.8 – A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento retratado, aos termos do Edital relativo ao Leilão realizado em __/__/____ OU do Memorando de Entendimentos firmado em __/__/____ e às regras de Direito Privado.

1.9 - O VENDEDOR exibe as seguintes certidões: _____.

1.10 – O VENDEDOR declara expressamente sob responsabilidade civil e criminal que: a) a exceção da ação judicial adiante mencionada, não tem conhecimento de nenhum outro[MLM5.1] feito ajuizado contra ele por ações reais, pessoais ou reipersecutórias, que envolva o(s) imóvel(is) ora alienado(s), deixando de apresentar as certidões elencadas na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.

1.11 – Pelo(s) COMPRADOR(ES), me foi dito que: a) apresenta(m) a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de _____/__, em ___/___/____, o imposto de transmissão inter-vivos pago na quantia de R$ _____ - DTI nº ____,cuja guia fica arquivada nestas notas em pasta própria de ITBI/ITCMD, e, uma via da mesma guia acompanha o primeiro traslado desta escritura, responsabilizando-se plenamente (e solidariamente) [MLM6.1]por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o(s) imposto(s) de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o VENDEDOR de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento deste(s); b) tem conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita(m) as declarações prestadas pelo VENDEDOR, dispensando-o da apresentação das demais certidões à que alude a Lei Federal n° 7.433/85 e seu regulamento, decreto n° 93.240/86, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2° do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais ou condominiais em atraso,

porventura incidentes sobre o(s) imóvel(is); c) a partir de __/__/____, assume(m) exclusivamente (e solidariamente)[FdASB7.1] a responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos, obrigações, tributos, despesas condominiais, taxas e contribuições incidentes sobre o(s) imóvel(is), ainda que lançados em nome do VENDEDOR, de seus antecessores ou de terceiros; c.1) Caso o VENDEDOR seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital OU do Memorando de Entendimentos, sejam de responsabilidade do COMPRADOR, ficará este último obrigado a ressarcir o VENDEDOR de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contado da data da notificação do VENDEDOR, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/FGV desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a data da efetiva restituição pelo COMPRADOR, acrescido de multa de 10% (dez por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a serem cobrados a exclusivo critério do VENDEDOR. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do VENDEDOR, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento. d) que está(ão) na posse direta do(s) imóvel(is) desde __/__/____, nada tendo a reclamar do VENDEDOR nesse sentido OU/ tem inequívoco conhecimento de que o imóvel foi vendido da condição de ocupado, ou, ainda que vendido na condição de desocupado, o COMPRADOR venha a constatar ocupação, caberá ao COMPRADOR adotar as providências, judiciais ou extrajudiciais, para a sua efetiva reintegração/imissão, nos termos do item 4.12 e respectivo subitem do Edital do Leilão OU do item VI. Condições Especiais, alínea "g" do Memorando de Entendimentos, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade nesse sentido OU/ está ciente que a posse direta do imóvel lhe será transferida quando da apresentação da certidão de matrícula ao VENDEDOR, com o respectivo registro desta Escritura, nos termos do item 4.11 do Edital do Leilão OU do item VI. Condições Especiais, alínea "f" do Memorando de Entendimentos;[FdASB8.1] d.1) Nas hipóteses em que o VENDEDOR já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, o COMPRADOR se compromete a requerer ao Juízo competente a substituição do polo ativo, sub-rogando-se nesta ação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da assinatura do presente instrumento. Passado o prazo, o VENDEDOR também poderá requerer a substituição em juízo, solicitando a intimação do COMPRADOR. Caso não haja êxito na mencionada substituição, seja por não comparecimento do COMPRADOR ou indeferimento pelo Juiz competente, o VENDEDOR estará autorizado a requerer a extinção da ação, sem resolução de mérito, e o COMPRADOR deverá ajuizar a ação pertinente sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, não havendo qualquer responsabilidade do VENDEDOR quanto a esta providência; e) está ciente de que o imóvel foi vendido no estado de conservação, ocupação, e nas condições que se encontra, ficando a cargo do COMPRADOR todas as providências e despesas eventualmente necessárias para a regularização física, ambiental ou documental do imóvel junto aos órgãos competentes, bem como o eventual recolhimento de taxas e impostos que se fizerem necessários, inclusive em razão de benfeitorias ali existentes, isentando o VENDEDOR da responsabilidade de entregar ou obter qualquer documento referente ao imóvel objeto desta escritura, tais como, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, laudos, alvarás, recolhimento de tributos e/ou taxas que serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, as suas expensas, mesmo que originadas antes de dd/mm/aaaa.

CAPÍTULO 2 - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1 - Em garantia do cumprimento ao Edital de Leilão Extrajudicial e Ata de Recibo de Arrematação firmada em __/__/____ OU Memorando de Entendimentos firmado em __/__/____, cujos termos declaram conhecer em todo o seu teor, e a ele ratificam, como DEVEDOR, o ora COMPRADOR, e[FB9.1] como CREDOR, o ora VENDEDOR, o DEVEDOR reconhece e confessa, de forma irretratável e irrevogável, ser devedor do valor total de R$ XX,XX, que será pago em X (inserir extenso) parcelas mensais, fixas, sem juros e consecutivas, no valor de R$ XX,XX cada, sendo a primeira parcela com vencimento em __/__/____ as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até sua final liquidação, sendo a última parcela em __/__/____, a serem quitadas por meio de depósito em conta corrente do VENDEDOR OU boleto bancário [FB10.1]cobrança bancária, até o final da liquidação. O DEVEDOR aliena ao CREDOR, em caráter fiduciário, o IMÓVEL, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, em especial, os artigos 26-A, 27 e 27-A.

2.2. IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – 2.2.1 Bem Imóvel Objeto da Alienação Fiduciária: É objeto desta Alienação Fiduciária o imóvel já mencionado no Capítulo 1 – Cláusula 1.1, retro, alienação fiduciária que abrange o Imóvel 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 que o COMPRADOR/DEVEDOR cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio.

2.2.2 O COMPRADOR/DEVEDOR, já como titular de domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia, declara, expressamente, que o IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes. 2.2.2.1. O COMPRADOR/DEVEDOR responde por todas as despesas decorrentes da presente venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais, o imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI) e quaisquer outros tributos. 2.2.2.2 O COMPRADOR/DEVEDOR apresenta em atendimento à Lei 8.212/91 e seu regulamento a Certidão Única – Receita Federal, Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº _____ emitida em __/__/____, válida até __/__/____, arquivada nestas notas em pasta própria, confirmada por esta Serventia; 2.2.2.3. Não se encontra na constância de união estável prevista na Lei n.º 9.278, de 10 de maio de 1996 OU é casado sob o regime de (inserir regime de casamento), conforme Certidão Matriculada sob o nº xxxxxxxxxxxxx, expedida pelo Oficial de Registro Civil e Pessoas Naturais.

2.3. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – 2.3.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral adimplemento da obrigação assumida pelo FIDUCIANTE, relativa ao pagamento do valor da Dívida supramencionada, o ora COMPRADOR/DEVEDOR confessa e declara, no presente ato, dever ao VENDEDOR/CREDOR, o montante de R$ XX,XX que será pago em X (inserir extenso) parcelas mensais, fixas, sem juros e consecutivas, no valor de R$ XX,XX cada, sendo a primeira parcela com vencimento em __/__/____, e as

demais no mesmo dia dos meses subsequentes até sua final liquidação, sendo a última parcela em __/__/____. Por esta escritura e na melhor forma de direito, o FIDUCIANTE, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, com as alterações introduzidas pela Lei 14.711/2023, aliena e transfere fiduciariamente ao FIDUCIÁRIO, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo o FIDUCIANTE com o direito sobre posse direta) do Imóvel, bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões, instalações e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados na sua matrícula, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária"). 2.3.2. Para os fins desta escritura, os seguintes aspectos referentes ao Imóvel devem ser considerados: (i) Valor de Venda: atribui-se como valor de venda de mercado do Imóvel, nesta data, R$ XX,XX, sendo este, para todos os efeitos, o valor considerado para fins do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514 ("Valor de Venda"); (ii) Descrição do Imóvel: para os fins do artigo 24, inciso IV, da Lei 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado em sua matrícula imobiliária, nos termos da Cláusula 1.1 do Capítulo 1, supra; e (iii) Revisão do Valor de Venda do Imóvel: O valor do imóvel será atualizado pela variação do IGP-M, mensalmente, a partir da data desta Escritura e será acrescido do valor das benfeitorias necessárias executadas às expensas do FIDUCIANTE. 2.3.3. Manutenção do Imóvel. Durante a vigência da alienação fiduciária, o FIDUCIANTE se obriga a: (i) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação, utilização e habitabilidade; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos do FIDUCIÁRIO com relação ao Imóvel; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel. 2.3.4. Comprovantes de Pagamento. Caso solicitado pelo FIDUCIÁRIO, o FIDUCIANTE tem a obrigação de apresentar, em até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação, comprovantes de pagamento de outros tributos, despesas, encargos e contribuições relativos ao Imóvel. Caso o FIDUCIÁRIO tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, poderá exigir a realização dos pagamentos atrasados e a apresentação dos respectivos comprovantes em até 5 (cinco) dias úteis contados do seu pedido. Para os fins desta Escritura, será considerado "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. 2.3.5. Benfeitorias. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo automaticamente sobre tais acessões ou benfeitorias a presente Alienação Fiduciária, não podendo o FIDUCIANTE e/ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto. 2.3.6. O FIDUCIANTE obriga-se a (i) manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a eles subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto por esta Alienação Fiduciária; (ii) não alienar, ceder, vender ou transferir o Imóvel a qualquer terceiro, no todo ou em parte. 2.3.7. Aperfeiçoamento da Garantia: Dentro de 45 (quarenta e cinco) contados desta data, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o FIDUCIANTE deverá apresentar ao FIDUCIÁRIO a cópia da matrícula com o registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo proceder com o protocolo para registro em até 5 (cinco) dias contados da data de assinatura desta Escritura.

2.3.7.1. A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao FIDUCIÁRIO cobrar de imediato do FIDUCIANTE multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação

positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

2.3.8. Propriedade e Posse. Por força desta Escritura, o FIDUCIANTE aliena ao FIDUCIÁRIO, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito. 2.3.8.1. Mediante a conclusão do registro desta Escritura junto ao Oficial de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária do Imóvel em favor do FIDUCIÁRIO, efetivando-se, assim, o desdobramento da posse do Imóvel. 2.3.9. A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: (i) o integral adimplemento da Obrigação Garantida; ou, (ii) a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que o FIDUCIÁRIO tenha recebido o produto da excussão do Imóvel, de forma definitiva e incontestável. 2.3.10. Utilização do Imóvel: Fica assegurada ao FIDUCIANTE, enquanto adimplente em relação à Obrigação Garantida, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo certo que: (i) o FIDUCIANTE assume a obrigação de manter, guardar e bem conservar o Imóvel, mantendo-o em perfeita condição de uso, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre ele incidir ou que sejam inerentes à garantia; (ii) incorporar-se-ão à Alienação Fiduciária e à própria definição do Imóvel todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que forem acrescidas ao Imóvel, não podendo o FIDUCIANTE, em caso de leilão extrajudicial, invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto; (iii) o FIDUCIANTE será civilmente responsável pela correta utilização do Imóvel perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar e manter indene o FIDUCIÁRIO por qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que o FIDUCIANTE der causa; (iv) é vedado ao FIDUCIANTE realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma prejudicar o valor do Imóvel; (b) usar e/ou gozar do Imóvel com finalidades distintas de seu uso regular; e/ou (c) iniciar qualquer ato que venha a onerar ou alienar, de forma onerosa ou gratuita, o Imóvel. 2.3.11. Descrição da Obrigação Garantida: Para os fins da legislação aplicável, as principais características da Obrigação Garantida encontram-se descrita abaixo: (i) Valor total da dívida: R$ XX,XX. Em caso de inadimplemento, a presente alienação fiduciária será executada pelo valor total da dívida, indicada nesta cláusula; (ii) Prazo e data de vencimento: a) R$ XX,XX que será pago em X (inserir extenso) parcelas mensais, fixas, sem juros e consecutivas, no valor de R$ XX,XX cada, sendo a primeira parcela com vencimento em __/__/____, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até sua final liquidação, sendo a última parcela em ___/___/2026, a serem quitadas por meio de depósito em conta corrente OU boleto bancário, até o final da liquidação; (iii) Encargos moratórios: multa não compensatória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, acrescida de: (i) atualização monetária ocorrida da data de vencimento da obrigação até o efetivo pagamento e; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração. 2.3.12. Vencimento Antecipado: Esta dívida poderá ser vencida antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, oportunidade em que poderá ser exigido o pagamento da dívida em 02 (dois) dias a contar do aviso, se encaminhado para o endereço do FIDUCIANTE, nas seguintes hipóteses: a) não forem cumpridas pontualmente pelo FIDUCIANTE quaisquer obrigações previstas nesta Escritura;

b) forem prestadas informações ou declarações falsas; c) não forem pagos pelo FIDUCIANTE os tributos, impostos, taxas, contribuições condomínio, foro e laudêmio do imóvel; d) houver uso indevido do imóvel e se o FIDUCIANTE não os mantiver em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade ou se realizar, sem consentimento por escrito do FIDUCIÁRIO e das demais autoridades competentes, obras de demolição, alteração ou acréscimo; e) o FIDUCIANTE deixar de fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for concedido, as obras e reparos julgados necessários para a conservação do imóvel. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo FIDUCIÁRIO, obrigando-se o FIDUCIANTE a permitir o ingresso de pessoa credenciada para vistorias periódicas; f) deixar o FIDUCIANTE de reembolsar o FIDUCIÁRIO no prazo de 30 (trinta) dias algum pagamento que porventura tenha sido pago pelo FIDUCIÁRIO, com os encargos previstas nesta Escritura; g) o FIDUCIANTE ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações desta Escritura ou alienar o imóvel sem autorização do FIDUCIÁRIO; h) o imóvel for desapropriado ou, se submetidos ao regime de ocupação e/ou aforamento, forem retomados pelo poder público; i) a área construída ou de terreno do imóvel indicada no carnê de IPTU ou na matrícula ou in loco forem, eventualmente, divergentes entre si ou se, eventualmente, houver divergência de logradouro ou numeração do prédio e o COMPRADOR não providenciar a regularização da(s) divergência(s) às suas custas, se assim for exigido pelo Serviço de Registro de Imóveis como condição para o registro da presente Escritura; j) se o FIDUCIANTE não cumprir tempestivamente, com qualquer obrigação que seja de sua responsabilidade para o registro da presente Escritura perante o Serviço de Registro de Imóveis.

2.4. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS – 2.4.1. Na excussão desta Alienação Fiduciária, as seguintes regras serão aplicáveis: (i) o FIDUCIÁRIO poderá optar por excutir esta Alienação Fiduciária, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até integral adimplemento da Obrigação Garantida; e, (ii) a excussão da Alienação Fiduciária, total ou parcialmente, não ensejará, em hipótese alguma, a perda da opção do FIDUCIÁRIO de excutir outras eventuais garantias reais ou pessoais constituídas como forma de assegurar o pagamento da Obrigação Garantida, inclusive outras garantias concedidas pelo FIDUCIANTE, se o caso.

2.5. OBRIGAÇÕES DO FIDUCIANTE – 2.5.1. Obrigações Adicionais: Além das demais obrigações previstas nesta Escritura e em lei, até o adimplemento integral da Obrigação Garantida: i) o FIDUCIANTE obriga-se a manter o Imóvel livre de danos e passivos ambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades realizadas no Imóvel, e proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; ii) o FIDUCIANTE obriga-se a manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei relativas ao Imóvel, incluindo despesas condominiais ordinárias e extraordinárias; iii) o FIDUCIANTE obriga-se a manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; iv) o FIDUCIANTE obriga-se a defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, o Imóvel ou esta Escritura, bem

como informar o FIDUCIÁRIO, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do seu conhecimento sobre o fato, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso; v) o FIDUCIANTE obriga-se a não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir o Imóvel, seus direitos, ou constituir qualquer Ônus sobre o Imóvel, exceto pela Alienação Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente; vi) as Partes obrigam-se a cumprir com o disposto nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicável; vii) o FIDUCIANTE obriga-se a defender a posse direta do Imóvel de quaisquer esbulhos, turbações e quaisquer outras ameaças, às suas custas e expensas; viii) o FIDUCIANTE obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o FIDUCIÁRIO em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Escritura; ix) as Partes obrigam-se a cumprir todas as suas obrigações previstas nesta Escritura e nos demais documentos em que sejam parte, relativamente à Obrigação Garantida; x) as Partes, obrigam-se a cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, especialmente, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção (conforme abaixo definido). Para os fins desta Escritura, "Legislação Anticorrupção" significa toda e qualquer norma que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e do UK Bribery Act 2010, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; e, xi) as Partes, obrigam-se a manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência desta Escritura, as declarações e garantias apresentadas, no que for aplicável. 2.6. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL – 2.6.1. Excussão: Na ocorrência de vencimento antecipado da Obrigação Garantida ou do vencimento da Obrigação Garantida na data de vencimento final sem os respectivos pagamentos nos prazos, termos e condições previstos ("Evento de Inadimplemento"), poderá ser, a exclusivo critério do FIDUCIÁRIO, realizada a excussão da Alienação Fiduciária, observados os procedimentos descritos abaixo. 2.6.2. Consolidação da propriedade e Leilão: Diante da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, o FIDUCIANTE será intimado (observado um prazo de 2 (dois) dias corridos correspondente à carência referida no artigo 26, parágrafo segundo, da Lei 9.514), pessoalmente, por meio de seus representantes legais ou por procurador legalmente constituído, para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contado da intimação, nos termos do artigo 26 e seus parágrafos da Lei 9.514, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas, o que inclui o principal, a Atualização Monetária, a Remuneração, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e

associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial, intimação e comissão de leiloeiro, se houver, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514 e nesta Escritura. 2.6.2.1. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos não exonerará o COMPRADOR/DEVEDOR da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. 2.6.2.2. Nos termos do artigo 26, parágrafos terceiro, 3º-A e 3º-B da Lei 9.514: i) a intimação far-se-á pessoalmente ao FIDUCIANTE, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento (aplicando-se, no que couber, o disposto do artigo 160 da Lei 6.015/1973), que por esse ato será cientificado o FIDUCIANTE de que, se a mora não for purgada no prazo de 15 dias, a propriedade do imóvel será consolidada no patrimônio do FIDUCIÁRIO e o imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27, 27-A da Lei 9.514/1997, conforme o caso; ii) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial do Registro de Imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os intimados nos endereços indicados nesta Escritura, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação por parte de seus representantes legais, intimar qualquer preposto do FIDUCIANTE, 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; e, iii) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei 9.514 poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. 2.6.2.2.1. Quando o FIDUCIANTE, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. 2.6.2.2.2. Presume-se que o FIDUCIANTE se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o FIDUCIANTE ter fornecido contato eletrônico nesta Escritura, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. 2.6.2.3. No requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, o FIDUCIÁRIO indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigação Garantida. 2.6.2.4. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis respectivo, a presente Escritura se restabelecerá, caso ainda exista saldo devedor em aberto da Obrigação Garantida. Nesta hipótese, dentro dos 3 (três) dias seguintes, o oficial do Oficial de Registro de Imóveis entregará ao FIDUCIÁRIO as importâncias recebidas, cabendo ao FIDUCIANTE o pagamento das despesas de cobrança e intimação. 2.6.2.5. Decorrido o prazo para a purgação da mora, sem que esta tenha ocorrido, o Oficial de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação na matrícula do Imóvel da consolidação da sua propriedade em favor do FIDUCIÁRIO, à vista da prova do pagamento por este do imposto de transmissão inter vivos. 2.6.2.6. A alienação do Imóvel far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente. 2.6.2.7. O primeiro leilão

será realizado dentro de até 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade plena, ou seja, não mais resolúvel, em nome da FIDUCIÁRIA, devendo a propriedade sobre o Imóvel ser ofertada pelo Valor de Venda, conforme referenciado no item 2.3.1., i e iii, acima ou, se for o caso, por lance não inferior ao valor utilizado como base de cálculo para apuração do imposto de transmissão inter vivos, quando da consolidação da propriedade em nome do FIDUCIÁRIO, nos termos dos artigos 24, parágrafo único, e artigo 27, § 1º da Lei 9.514/1997 ("Valor de Venda Primeiro Leilão"). 2.6.2.7.1. Valor Mínimo dos Imóveis para o 1º Leilão Público. Caso o valor do imóvel indicado na Cláusula 2.3.1, (i), seja inferior ao utilizado para apuração do imposto inter vivos, para fins da consolidação da propriedade dos imóveis em nome do FIDUCIÁRIO, este último valor será considerado para venda dos imóveis no 1º público leilão, conforme determinado pelo artigo 24, parágrafo único, da Lei 9.514/1997. 2.6.2.8. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda Primeiro Leilão, será realizado o segundo leilão público dentro de até 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, observado que será aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que igual ou superior ao valor da Obrigação Garantida, incluindo as despesas, inclusive emolumentos cartorários, comissão do leiloeiro, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo FIDUCIÁRIO, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor de Venda/Avaliação. 2.6.2.9. Após a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do FIDUCIÁRIO e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao FIDUCIANTE o direito de preferência para adquirir o Imóvel, por preço correspondente ao valor da Obrigação Garantida, incluindo as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, as contribuições condominiais, os tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e o laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do FIDUCIÁRIO, e as despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. 2.6.2.10. Para fins dos leilões, o valor da Obrigação Garantida corresponderá ao resultado da soma do: (a) valor do saldo devedor atualizado, se for o caso, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais e os encargos moratórios; e (b) das despesas e/ou encargos dos imóveis a seguir elencados: (i) contribuições devidas ao condomínio de utilização, ou mensalidades devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada; (ii) despesas de água, luz e gás, IPTU, foro, outros tributos, contribuições eventualmente incidentes sobre a propriedade ou posse dos imóveis, no que for aplicável; (iii) taxa diária de ocupação após a consolidação das propriedade dos imóveis, conforme prevista nesta Escritura; (iv) encargos e custas de intimação e realização dos leilões públicos, compreendida as relativas aos anúncios e à comissão devida ao leiloeiro; (v) custeio dos reparos efetuados pelo FIDUCIÁRIO, necessários à reposição dos imóveis; e (vi) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade. 2.6.3. Nos termos do artigo 27, parágrafos 5º e 5-A, da Lei 9.514, em caso de leilões frustrados ou insuficientes à quitação da totalidade da Obrigação Garantida, permanecerá o FIDUCIANTE responsável pelo saldo da Obrigação Garantida (com a respectiva dedução do valor utilizado para fins do segundo leilão), que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais

garantias outorgadas, uma vez que o FIDUCIÁRIO ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia ao FIDUCIANTE. 2.6.4. O FIDUCIÁRIO poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. 2.6.5. O FIDUCIÁRIO, já como proprietário pleno do Imóvel, e não mais a título resolúvel, transmitirá ao licitante vencedor o domínio e a posse, indireta e direta, do Imóvel. 2.6.6. Eventual diferença positiva entre o lance oferecido e aceito pelo FIDUCIÁRIO e o valor da dívida será entregue ao FIDUCIANTE, mediante crédito na conta corrente _____, do Banco _____, no prazo de 05 dias após a venda no leilão, fato que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, §4º da Lei 9.514/1997, inclusive, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil. 2.6.6.1. O valor depositado na conta corrente do FIDUCIANTE, na forma da cláusula anterior, está compreendido a indenização por benfeitorias nos imóveis, nos termos do artigo 27, § 4º da Lei 9.514/1997. 2.6.6.2. Não caberá outro pagamento, pelo FIDUCIÁRIO, a título de (i) indenização por benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias e, (ii) reclamar o pagamento de quaisquer quantias relacionadas ao imóvel. 2.6.6.3. O FIDUCIÁRIO manterá as contas à disposição do FIDUCIANTE por 12 meses, contados da realização dos leilões. 2.6.7. Despesas com o Imóvel. O FIDUCIANTE responderá pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros tributos ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida ao FIDUCIÁRIO, até a data de sua efetiva imissão na posse. 2.6.8. Dever Adicional: O FIDUCIANTE obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o FIDUCIÁRIO em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta cláusula. 2.6.9. Reintegração de Posse: Na hipótese de inadimplência da Obrigação Garantida e não ocorrendo a restituição da posse direta do Imóvel ao FIDUCIÁRIO, seus cessionários ou sucessores, ou ao respectivo adquirente em leilão, poderá requerer-se a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se o FIDUCIANTE ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do FIDUCIÁRIO, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do Imóvel em leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais despesas previstas nesta Escritura. 2.6.9.1. Responderá o FIDUCIANTE, enquanto não efetuar a desocupação do Imóvel, pelo pagamento: (i) de taxa de ocupação do imóvel por mês ou fração no valor correspondente a 1% do valor indicado na Cláusula 2.2, (i), ou se for o caso, do valor da base de cálculo do imposto inter vivos, exigível a partir da data da consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário até a data em que o FIDUCIÁRIO ou o adquirente vier a ser imitido na posse do imóvel, nos termos do Artigo 37-A da Lei 9514/1997; (ii) dos encargos que recaem sobre o imóvel; (ii) das despesas com água, luz e gás, até a efetiva restituição e (iii) por todas as despesas necessárias à reposição do imóvel no estado em que o recebeu. 2.7. DO CANCELAMENTO E LIBERAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – 2.7.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre o Imóvel a seu favor, o FIDUCIÁRIO deverá apresentar ao FIDUCIANTE, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da quitação da Obrigação Garantida, o correspondente termo de liberação desta

garantia, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º-A do artigo 25 da Lei 9.514, para que, então, o FIDUCIANTE promova, às suas expensas, a baixa da Alienação Fiduciária, consolidando-se na pessoa do FIDUCIANTE a plena propriedade sobre o Imóvel. 2.7.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis proceda a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Escritura, sendo que as custas de cancelamento serão suportadas pelo FIDUCIANTE. 2.8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS - Declaração do Fiduciante: O FIDUCIANTE declara e garante ao FIDUCIÁRIO que: i) a celebração desta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra o FIDUCIANTE, de acordo com os seus termos e está apto a cumprir as obrigações ora previstas e agirá em relação à este de boa-fé e com lealdade; ii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento; iii) tem poder, capacidade e goza de todas as autorizações necessárias para deter, explorar ou de qualquer outra forma dispor de seus ativos em todos os seus aspectos relevantes; iv) possui patrimônio para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, e que possam vir a afetar a presente Escritura; v) desconhece, até a presente data, a existência de ações fundadas em direitos reais e pessoais reipersecutórias relativas ao Imóvel, encontrando-se este livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, estando o FIDUCIANTE em plena condição de transmitir ao FIDUCIÁRIO a propriedade resolúvel sobre o Imóvel, nos termos desta Escritura; vi) desconhece a existência de qualquer irregularidade na cadeia dominial do Imóvel, bem como qualquer razão para que o título de propriedade respectivo possa ser questionado; vii) desconhece a existência de direitos minerários no Imóvel; viii) o Imóvel possui acesso à rua, de modo que não se encontra encravado; ix) desconhece, até a presente data, a existência de qualquer reclamação dos vizinhos do Imóvel no que se referem às dimensões, descrição e limites deste; x) obriga-se a resguardar e manter indene o FIDUCIÁRIO dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou por falsidade ou omissão dolosa contida nas declarações e garantias prestadas pelo FIDUCIANTE em virtude de decisão judicial, desde que transitada em julgado, que atribuir estes direitos a terceiros desde que com fato gerador anterior à assinatura da presente Escritura; xi) desconhece, até a presenta data, a existência de débitos relativos ao Imóvel com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; xii) desconhece, até a presente data, quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade imposta pelos órgãos públicos ao FIDUCIANTE, sejam municipais, estaduais ou federais, referentes ao Imóvel ou que possa depreciá-lo ou afetá-lo; xiii) desconhece, até a presente data, a existência de ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos ao Imóvel e que possam afetar o presente negócio; xiv) desconhece, até a presente data, a existência de restrições ao uso do Imóvel, incluindo restrições relacionadas ao parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico; xv) desconhece, até a presente data, processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto o Imóvel, e que esse não se localiza em área de entorno de outro bem tombado; xvi)

desconhece se o Imóvel abriga ou já abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; xvii) desconhece, até a presente data, quaisquer passivos ambientais, incluindo, mas não se limitando a, eventual contaminação de solo e/ou água subterrânea, existentes no Imóvel nesta data; e, viii) não firmou com terceiros qualquer espécie de negócio jurídico que envolva a transmissão ou a promessa de transmissão do Imóvel e/ou direitos aquisitivos inerentes ao mesmo, sob pena de arcar com todas as comprovadas perdas e danos decorrentes. 2.9. COMUNICAÇÕES – 2.9.1. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser sempre feitos por escrito via correspondência eletrônica, podendo ser encaminhado também para o seguinte endereços: Para o FIDUCIÁRIO: Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041, Bloco A, 20º andar, Bairro Vila Nova Conceição, São Paulo/SP - Aos cuidados de: SANTANDER HOLDING IMOBILIÁRIA - REAL ESTATE - E-mails: patrimonio.santander@br.ibm.com; e, para o FIDUCIANTE: Endereço: (inserir endereço físico e de e-mail). Aos cuidados de: (inserir) -. 2.9.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). As comunicações enviadas nas formas previstas nesta escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CAPÍTULO 3 - DISPOSIÇÕES GERAIS – 3.1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. 3.1.1. Sucessão: a presente escritura é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título, sendo vigente até o integral cumprimento da Obrigação Garantida. 3.1.2. Valor Líquido: todos os pagamentos a serem efetuados pelo FIDUCIANTE ao FIDUCIÁRIO, nos termos desta escritura, deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer impostos, taxas, contribuições e/ou tributos que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que o FIDUCIANTE deverá reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja pago o mesmo valor que teria sido pago caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções, ressalvados a cada Parte os benefícios fiscais destes rendimentos. 3.1.3. Título Executivo Extrajudicial: as Partes reconhecem, desde já, que a presente Escritura constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 e seguintes do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil. 3.1.4. Novação: o não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por esta escritura ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo. 3.1.5. Fica eleito o foro da

Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes, direta ou indiretamente, desta Escritura. 3.2. Finalmente, por todos os contratantes me foi dito, falando cada um por sua vez, que: a) aceitam a presente escritura em seus expressos termos, por achar de acordo e conforme o que entre si convencionaram; b) com atenção Código Nacional de Normas, Provimento do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que: (i) não se enquadram como pessoas politicamente expostas, bem como familiar ou estreito colaborador de pessoa do gênero, nos termos das Normas editadas pelo Controle de Atividades Financeiras (COAF); (ii) não se enquadram e não mantêm relação profissional ou pessoal com pessoa(s) investigada(s) ou acusada(s) de práticas de terrorismo, proliferação de armas de destruição em massa ou seus financiamentos, ou ainda, alcançadas pelas sanções de que trata a Lei nº 13.810 de 2019 e impostas por resolução do Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) ou por designação de algum de seus comitês de sanções; c) declaram que o conteúdo das certidões apresentadas permanecem inalteradas até a presente data, inclusive a que comprova o estado civil, e que os dados que constam da qualificação, como endereços residenciais ou profissionais e ou de e-mail, estão corretos; d) pelos contratantes me foi ainda declarado que aceitam esta escritura em todos seus termos, inclusive com a utilização da plataforma do e-notariado, e autorizam e requerem ao Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder todos e quaisquer registros e/ou averbações que se fizerem necessários para o registro da presente escritura pública; e, e) para fins do provimento 08/2012, da Corregedoria Geral da Justiça, que foram orientados por este Tabelionato de Notas acerca da possibilidade de obtenção prévia de certidão negativa de débitos trabalhistas, através do site www.tst.jus.br, nos termos do artigo 642-A da "CLT" cuja apresentação e arquivamento foi dispensado por todos. 3.3. ENCERRAMENTO –