

## ÍNDICE

As empresas pertencentes ao Conglomerado do **BANCO PAN S/A, TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A e ENF SPE II S/A**, doravante denominadas simplesmente “**VENDEDORES**”, tornam público, que venderão em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo 5, parte integrante deste Edital.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances somente **online**, encerrando-se no dia **24/01/2024**, a partir das **15:00** horas e será realizado exclusivamente pela Internet, através do site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculado(a) na JUCESP sob nº 744, com escritório na endereço, Rua Minas Gerais nº 316, Cj. 62 - Higienópolis, São Paulo/SP.

### **1. DO EDITAL:**

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

### **2. ANEXOS AO EDITAL:**

Anexo 01: Relação de Documentos

Anexo 02: Ficha cadastral

Anexo 03A: Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel - Imóveis Ocupados

Anexo 03B: Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel - Imóveis Desocupados

Anexo 04A: Escritura pública de venda e compra

Anexo 04B: Escritura pública de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária

Anexo 05: Relação e Descrição do Imóvel

## EDITAL DO LEILÃO

As **INSTITUIÇÕES** indicadas no Sumário deste Edital, doravante denominadas **VENDEDORES**, por meio da utilização de recursos da tecnologia da informação, INTERNET, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de **MAIOR OFERTA DE PREÇO** para venda dos imóveis relacionados no **Anexo 05**, parte integrante deste Edital. O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário, de acordo com os termos deste Edital.

### 1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

**1.4** Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 05** do presente Edital possuem matrícula registrada em nome dos **VENDEDORES** citados no Sumário deste Edital ou possuem matrícula registrada em nome de agentes financeiros ou outros, dos quais os **VENDEDORES** possuem o direito dos créditos por instrumentos contratuais.

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

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

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

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

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

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

## 2. MODO DE DISPUTA

2.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

## 3. TIPO - MAIOR OFERTA DE PREÇO

3.1 Será considerado o valor igual ou superior ao valor inicial de leilão de cada imóvel constante do **Anexo 05** deste Edital. O valor do lance vencedor após o Leilão, sempre será condicionado à aprovação pelos **VENDEDORES**, não estando os **VENDEDORES** obrigados a aceitar o valor do lance vencedor e poderão recusá-los, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, sem que isto lhe acarrete qualquer ônus ou penalidades.

## 4. OBJETO

4.1 As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **ARREMATANTE** não terá direito a exigir dos **VENDEDORES** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, nos termos do art. 500 do Código Civil.

4.1.1 Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na Relação e Descrição dos Imóveis, no **Anexo 05** deste Edital. A sua desocupação será de responsabilidade do **ARREMATANTE**, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação e imissão na posse, de modo que não poderá exigir dos **VENDEDORES** qualquer providência, responsabilidade, indenização ou ressarcimento relacionado a desocupação, ao exercício do direito de posse ou regularização das construções e benfeitorias eventualmente realizadas pelos ocupantes. 4.2 Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros, locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo, a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

4.3 Da descrição do imóvel: a descrição do imóvel, que consta no Anexo 05 deste edital, é fornecida com base na matrícula atualizada do imóvel, de modo que eventuais divergências entre as descrições em matrícula/edital e a situação do imóvel não são de responsabilidade dos **VENDEDORES**. Os **VENDEDORES** e o leiloeiro não se responsabilizam pela atualização da descrição constante dos documentos supracitados, cumprindo esclarecer que toda e qualquer decisão quanto a compra do imóvel não deve se basear apenas nas informações aqui divulgadas, mas sim na realização de visita presencial ao imóvel, bem como pela análise da matrícula e demais documentos do imóvel pelo **ARREMATANTE**. Declara o **ARREMATANTE** que está ciente das características, condições de uso, conservação e localização do imóvel.

4.4 Imagens e localização do imóvel: as imagens dos imóveis disponibilizados à venda neste Leilão tiveram suas imagens obtidas por meio de Laudo de Avaliação e, portanto, podem não refletir sua situação atual, se tratando de imagens meramente ilustrativas, sem qualquer caráter vinculativo. As imagens da localização do imóvel, obtidas através do Google Street View (ferramenta não oficial de localização de imóveis), são baseadas no endereço cadastrado do imóvel, podendo apresentar pequenas divergências na

localização/identificação e, em alguns casos, pode não ter sua localização exata reconhecida pela ferramenta, ou apresentar defasagem com a atual situação, dado que a ferramenta supracitada é atualizada periodicamente. Dessa maneira, toda e qualquer decisão quanto a compra do imóvel não deve se basear apenas nas informações aqui divulgadas, mas sim na realização de visita presencial ao imóvel, se for o caso, bem como pela busca da informação, localização e demais informações e análises que se façam necessárias e constantes na matrícula do imóvel pelo **ARREMATANTE**.

## **5. PREÇO MÍNIMO**

**5.1** Os preços/lances mínimos do bem encontram-se discriminados no **Anexo 05**, e levam em consideração o imóvel no estado em que se encontram. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer a **MAIOR OFERTA DE PREÇO** para pagamento à vista ou parcelado, sendo que as propostas com forma de pagamento à vista terão preferência sobre as propostas de pagamento parcelado.

**5.2** Aprovados os lances pelos **VENDEDORES**, após a realização da análise de crédito, o **ARREMATANTE** estará obrigado ao pagamento do preço do imóvel arrematado ou o sinal, no caso de pagamento parcelado, no prazo estipulado nos subitens 12.4.1 e 12.4.2 do Edital e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado nos subitens 6.1.1 e 6.2 do Edital. Caso os **VENDEDORES** não aprovem o valor ofertado ou a análise de crédito, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo interessado.

## **6. COMISSÃO DO LEILOEIRO**

**6.1** O **ARREMATANTE** pagará a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, conforme descrito abaixo.

**6.1.1** A comissão do leiloeiro deverá ser paga no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) após a aprovação da proposta, em conta informada pelo Leiloeiro.

**6.2** A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance, e não comporá os cálculos para fins de devolução e/ou restituição dos valores pagos em qualquer hipótese.

## **7. REFERÊNCIA DE TEMPO**

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

## **8. HABILITAÇÃO**

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

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

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

## **9. PROPOSTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9.8** As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra e do Compromisso Particular de Venda e Compra estão disponíveis nos **Anexos 03A e 03B e 04A e 04B**, do presente Edital do Leilão para prévia consulta dos interessados, estando as mesmas sujeitas a alteração de acordo com as especificidades de cada imóvel vendido.

## 10. LANCES VIA INTERNET

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

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

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

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

**10.5** Não será cabível qualquer reclamação aos **VENDEDORES**, ou ao Leiloeiro em caso de queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.

**10.6** É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo aos **VENDEDORES** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

**10.7** Os **VENDEDORES** não responderão pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

## 11. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

**11.1** No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que oferecer a MAIOR OFERTA DE PREÇO levando em consideração o valor mínimo estabelecido para cada imóvel.

**11.2** Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelos **VENDEDORES** após o Leilão. A negativa de venda pelos **VENDEDORES** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor ou reembolso a que título for.

**11.2.1** A concretização da venda fica ainda sujeita à análise de crédito e *compliance* do **ARREMATANTE** pelos **VENDEDORES**.

**11.3** Sem prejuízo das hipóteses de negativa de venda pelos **VENDEDORES** previstas no item 11.2., serão desclassificadas sumariamente as propostas que:

- a) não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
- b) apresentarem o valor total da proposta inferior ao valor inicial do leilão, constante do **Anexo 05** deste Edital, para o imóvel pretendido;
- c) não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso;
- d) não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**;
- e) não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme item 13.2.1 deste

Edital.

## **12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**12.1** Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País.

**12.2** Em todas as hipóteses de pagamento previstas no sumário deste Edital, o **ARREMATANTE** deverá aguardar a aprovação da venda pelos **VENDEDORES**, que ocorrerá somente após a realização do leilão.

**12.3** Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

**12.4** O **ARREMATANTE** vencedor pagará, por meio de boleto bancário, a ser emitido pelos **VENDEDORES**, devendo tais recursos saírem exclusivamente da conta do **ARREMATANTE**.

**12.4.1** No caso de pagamento à vista, 100% do preço do imóvel arrematado, no prazo, improrrogável, de até 48h (quarenta e oito horas), a contar da data da aprovação da proposta;

**12.4.2** No caso de pagamento parcelado, quando cabível, o valor da entrada do imóvel, deverá ser pago no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) da data da aprovação da proposta;

**12.4.3** No caso de pagamento parcelado, o restante do valor do imóvel será garantido por constituição de alienação fiduciária sobre o imóvel arrematado, e as parcelas serão pagas por meio de boleto bancário, emitido pelos **VENDEDORES**, conforme as condições disponíveis no Sumário deste Edital.

**12.5** Nos pagamentos parcelados, o vencimento da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias corridos após a data do pagamento do sinal. Os pagamentos deverão ser realizados por meio de boletos bancários, emitidos pelos **VENDEDORES**, conforme informado no Sumário do Edital. Se o vencimento ocorrer em dia não útil, o vencimento da parcela fica prorrogado para o próximo dia útil subsequente.

**12.6** Eventuais atrasos nos pagamentos serão tratados nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda, **Anexos 03A e 03B**, ainda que tal documento não tenha sido assinado ou da respectiva Escritura de Compra e Venda com pacto de Alienação Fiduciária.

**12.7** Nas hipóteses de pagamento parcelado prevista no item 12.4.2, os **VENDEDORES** poderão exigir, por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, a alienação fiduciária do imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pelo **ARREMATANTE**, devendo-se a escritura pública ser lavrada nos moldes do modelo lançado no **item A do Anexo 04B**.

**12.8** O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão do leiloeiro deverá seguir o contido no item 6 do Edital.

## **13. DA FORMALIZAÇÃO**

**13.1** A formalização da venda, pelos instrumentos descritos no item 13.2 abaixo, estará sempre sujeita:

**13.1.1** Ao envio dos documentos indicados no **Anexo 01** pelo **ARREMATANTE**;

**13.1.2** À análise da documentação pelos **VENDEDORES**;

**13.1.3** À análise de crédito, se for o caso, e da análise de *compliance* pelos **VENDEDORES**;

**13.1.4** À análise e aprovação, pelos **VENDEDORES**, do valor do lance vencedor, ficando a exclusivo critério dos **VENDEDORES** e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

**13.2** A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 05** será formalizada mediante:

**13.2.1** A assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 48h (quarenta e oito horas) da aceitação da proposta e pagamento do Preço;

**13.2.2** Assinatura eletrônica do Compromisso de Compra e Venda ou da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;

**13.2.3** A lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra.

**13.3** A gestão do envio e controle de assinaturas da Ata de Arrematação e do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel será promovida de forma centralizada pelos **VENDEDORES**.

**13.4** Será celebrado pelos **VENDEDORES** e **ARREMATANTE** o Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra, ficando a critério dos **VENDEDORES** a escolha do estado e cidade onde a escritura será realizada, estando o **ARREMATANTE** obrigado a comparecer presencialmente ou eletronicamente para a assinatura ou outorgar uma procuração para tal.

**13.4.1** Caso haja pendências, pelos **VENDEDORES**, que obstem a outorga de Escritura ou seu registro, ficará facultado aos **VENDEDORES** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 90 (noventa) dias do saneamento das pendências existentes. Quanto ao saneamento das pendências, fica pactuado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aceitação da proposta, para resolução das referidas, de modo que os prazos consumidos para atendimento das exigências que visarem a solução das pendências não serão computados em tal prazo.

**13.5** O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de “procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária”, nos moldes previstos na Lei nº 9.514/97, será transferido ao **ARREMATANTE** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do imóvel, de requerimento que noticie a realização dos leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do imóvel em nome dos **VENDEDORES**, aos quais ficam completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.

**13.5.1** Nas hipóteses em que o imóvel possuir alguma pendência a ser regularizada ou sanada pelos **VENDEDORES**, tais como, a finalização do registro em nome dos **VENDEDORES**, averbação de incorporação/alteração de denominação social, estabelece que superada referida condição, os **VENDEDORES** notificarão o **ARREMATANTE**, para que se dê início a contagem dos prazos, cujos termos iniciais estejam a ela atreladas.

**13.6** Todos os instrumentos públicos aqui mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da aprovação da proposta, respeitados os prazos previstos anteriormente no item 13.4.1. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares (inerentes ao leilão) por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**,

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

**13.7** Na hipótese de não comparecimento do **ARREMATANTE** para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais no Compromisso de Venda e Compra, ainda que aquele documento não tenha sido assinado (**Anexos 03A e 03B**).

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

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

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

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

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

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

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

b) pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou

defesa da posse, por construções, reformas, regularizações e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações/autorizações/licenças necessárias perante os órgãos competentes;

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

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

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

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

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

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

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

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

**13.13** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmete, não podendo o **ARREMATANTE** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa do lote constante no **Anexo 05** deste Edital, disponível no site do leiloeiro, e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados, declarando, desde já, o **ARREMATANTE**, que leu atentamente os documentos e este Edital e concorda com todas as informações fornecidas.

**13.13.1** As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas na Descrição dos Imóveis, constante do **Anexo 05** deste edital e no site do leiloeiro.

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

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

- a) a substituição processual;
- b) em caso de indeferimento da substituição processual, a intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelos **VENDEDORES** até final julgamento; ou
- c) a propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária).

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

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

## **14. EVICÇÃO DE DIREITO**

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

- a) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição;
- b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro;
- c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **ARREMATANTE** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e

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

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

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

## **15. RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE**

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

- a) Pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- b) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, regimento interno, quando houver;
- c) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- d) Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial”, e a construção não estiver averbada, por cumprir eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- e) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro, numeração predial do imóvel e inscrição imobiliária junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- f) Pelas providências necessárias à quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel, abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias, entre outros, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para essa(s) quitações e cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; pela aferição de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio ou por este, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;
- g) Em obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários;
- h) Averiguar restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo e ainda, restrições ambientais, loteamentos;
- i) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;
- j) Por todas as providências, medidas possessórias e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos, bem como para exercício do direito da posse;

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

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

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

**15.4** Será de responsabilidade do **ARREMATANTE** junto ao condomínio e/ou administradora, bem como junto a Prefeitura e demais órgãos correspondente, a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos, água, esgoto, luz, gás, multas administrativas, laudêmos, foros e emolumentos cartorários, independente da data do fato gerador, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio mencionados caso a caso no **Anexo 05** deste Edital.

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

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

## **16. TRANSFERÊNCIA DA POSSE**

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

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

- b) na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, caso a aquisição se dê de forma parcelada com a instituição de alienação fiduciária sobre o imóvel, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento de transmissão da posse, os aluguéis serão devidos aos **VENDEDORES**;
- c) após a assinatura da ata de arrematação, desde que não haja pendências a serem sanadas e quando houver pagamento à vista, mediante assinatura do respectivo termo de imissão na posse.

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

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

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

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

- a) sub-rogar-se na ação judicial em substituição aos **VENDEDORES**;
- b) ingressar na ação judicial existente como assistente até julgamento final;
- c) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável aos **VENDEDORES**, o **ARREMATANTE** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

## **17. DESISTÊNCIA E MULTA**

**17.1** Após a aprovação da proposta, o **ARREMATANTE** não poderá desistir da compra do imóvel. Caso o **ARREMATANTE** não pague o preço do imóvel arrematado, ou o sinal, no caso de pagamento parcelado, a comissão do Leiloeiro e os encargos de administração no prazo acima estipulado, o **ARREMATANTE** ficará sujeito ao pagamento do valor correspondente

a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) aos **VENDEDORES** e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, devendo tal valor ser integralmente cobrado pelo Leiloeiro.

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

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

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

b) por impossibilidade documental;

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

d) nos casos previstos em lei;

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

## **18. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

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

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

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

## **19. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

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

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

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

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

**19.9** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

## **ANEXO 01 - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS**

### **PESSOA FÍSICA**

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

### **PESSOA JURÍDICA**

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

**ANEXO 02 - ATA DE ARREMATAÇÃO**

**ATA DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL Nº0000000000**

**LEILÃO**

<b>LEILOEIRO(A) OFICIAL</b>	[texto]	<b>REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL</b>	[texto]
<b>ENDEREÇO COMPLETO</b>	[texto]		
<b>DATA DO LEILÃO</b>	[texto]		
<b>Nº DO LEILÃO</b>	[texto]	<b>Nº DO LOTE</b>	[texto]
<b>PREPOSTO</b>	[texto]	<b>REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL</b>	[texto]
<b>EMAIL</b>	[texto]		

**IMÓVEL**

<b>IDR</b>	[texto]	<b>ID BANCO</b>	[texto]
<b>IMÓVEL</b>	[texto]		
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	[texto]		
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>	[texto]		
<b>INFORMAÇÕES IMPORTANTES</b>	[texto]		
<b>VENDEDOR</b>	[texto]		

**ARREMATANTE**

<b>ARREMATANTE (NOME)</b>	[texto]						
<b>DATA DE NASCIMENTO</b>	[dd/mm/aaaa]	<b>CPF</b>	[número]	<b>RG</b>	[número]	<b>EMISSOR/UF</b>	[texto]
<b>PROFISSÃO</b>	[texto]	<b>NATURALIDADE</b>	[texto]	<b>NACIONALIDADE</b>	[texto]		
<b>EMAIL</b>	[texto]	<b>WHATSAPP</b>	[número]	<b>TELEFONE FIXO</b>	[máscara c/ DDD]		
<b>ENDEREÇO</b>	[texto]	<b>COMPLEMENTO</b>	[texto]	<b>CEP</b>	[texto]		
<b>BAIRRO</b>	[texto]	<b>CIDADE</b>	[texto]	<b>ESTADO/UF</b>	[texto]		
<b>ESTADO CIVIL</b>	[texto]	<b>REGIME DE CASAMENTO</b>	[texto]				

<b>CÔNJUGE OU CONVIVENTE</b>	[texto]			<b>EMAIL</b>	[texto]		
<b>DATA DE NASCIMENTO</b>	[dd/mm/aaaa]	<b>CPF</b>	[número]	<b>RG</b>	[número]	<b>EMISSOR/UF</b>	[texto]
<b>PROFISSÃO</b>	[texto]	<b>NATURALIDADE</b>		[texto]	<b>NACIONALIDADE</b>	[texto]	
<b>TESTEMUNHA ARREMATANTE</b>							
<b>NOME</b>	[texto]				<b>CPF</b>	[máscara CPF]	
<b>EMAIL</b>	[texto]						

<b>ARREMATANTE (PJ)</b>	[texto]						
<b>CNPJ</b>	[máscara CNPJ]	<b>INSCRIÇÃO ESTADUAL</b>	[número]	<b>ATIVIDADE PRINCIPAL</b>	[texto]		
<b>EMAIL EMPRESA</b>	[texto]	<b>TELEFONE</b>	[máscara / DDD]	<b>WHATSAPP</b>	[máscara c/ DDD]		
<b>ENDEREÇO</b>	[texto]	<b>COMPLEMENTO</b>		[texto]	<b>CEP</b>	[máscara CEP]	
<b>BAIRRO</b>	[texto]	<b>CIDADE</b>		[texto]	<b>ESTADO / UF</b>	[texto]	
<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>	[texto]	<b>CPF</b>	[máscara CPF]	<b>RG</b>	[número]	<b>EMISSOR /UF</b>	[texto]
<b>EMAIL</b>	[texto]	<b>TELEFONE FIXO</b>		[máscara c/ DDD]	<b>WHATSAPP</b>	[máscara c/ DDD]	
<b>PESSOA P/ CONTATO</b>	[texto]	<b>EMAIL</b>		[texto]	<b>WHATSAPP</b>	[máscara c/ DDD]	

**TESTEMUNHA ARREMATANTE**

<b>TESTEMUNHA ARREMATANTE</b>	[texto]			<b>CPF</b>	[máscara CPF]		
<b>EMAIL</b>	[texto]						

**CONDIÇÕES COMERCIAIS**

<b>VALOR ARREMATADO DO IMÓVEL</b>	R\$	<b>VALOR ARREMATADO COM DESCONTO</b>	R\$	<b>TAXA DE SERVIÇO PAGIMÓVEL</b>	R\$	<b>HONORÁRIOS DO LEILOEIRO</b>	R\$
<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>	[texto]			<b>DATA DE ARREMATÇÃO</b>	[dd/mm/aaaa]		

<b>CONDIÇÕES DA COMPRA</b>	[texto ]				
<b>OBSERVAÇÕES DA COMPRA</b>	[texto ]				
<b>DECLARAÇÃO DE ORIGEM DE RECURSOS</b>					
<b>DECLARAÇÃO DE ORIGEM</b>					
<b>TIPO</b>	[texto ]	<b>VALOR</b>	R\$	<b>FONTE</b>	[texto]
<b>DESCRIÇÃO</b>	[texto ]				

### AUTORIZAÇÕES, DECLARAÇÕES e OUTROS

1. **AUTORIZO** consultar informações consolidadas em meu nome junto ao Sistema de Informações de Créditos-SCR, Serasa e Sistema de Comércio Exterior Siscomex, incluindo módulo Exportação Web (NOVOEX), de que tratam a Resolução nº 3.658, de 17.12.2008 do CMN e a Circular nº 3.567, de 12.12.2011, do Banco Central do Brasil e alterações posteriores. Esclareço que a presente autorização permanecerá válida durante todo o tempo em que eu for cliente desse banco, salvo na hipótese de envio de correspondência escrita em sentido contrário. Ainda, autorizo o envio dos documentos de minha titularidade às empresas parceiras da Resale Tecnologia e Serviços S/A responsáveis pela consultoria de crédito imobiliário, com fins exclusivos de contratação de créditos imobiliários;
2. **DECLARO** ter conhecimento da descrição e das características do imóvel arrematado, conforme anunciado, bem como todas as pendências, ônus, normas e condições de pagamento que constam nos editais publicados, me responsabilizando por demarcações e desmembramentos de áreas, averbações de benfeitorias e outras diferenças eventualmente existentes em relação ao imóvel adquirido. Estou ciente, também, de que o imóvel é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo as metragens mencionadas meramente enunciativas. Demais condições de venda e pagamento deverão ser observadas, conforme Edital. Declaro ainda ter conhecimento da Lei 9.613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens.
3. **DECLARO** estar ciente de que a concretização do negócio jurídico fica condicionada a análise do crédito do COMPRADOR, quando aplicável e, em todos os casos, à aprovação condicionada a ser realizada pelo VENDEDOR.
4. **DECLARO** conhecer as condições as quais devo satisfazer para realização do negócio e que me submeto a todas as condições constantes do Edital do Leilão Público.
5. **DECLARO** que aceito reverter, em favor do VENDEDOR e do leiloeiro, os valores descritos neste Edital, a título de multa, em caso de desistência e de não cumprimento dos prazos ou quaisquer condições estabelecidas no Edital.
6. O descumprimento de quaisquer obrigações por parte do Arrematante nos prazos previstos acarretará a rescisão do negócio realizado, bem como os direitos sobre o bem arrematado, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for ficando o bem liberado novamente para a venda, sem prejuízo de outras medidas que poderá adotar o Vendedor contra o Comprador, em juízo ou fora dele para haver seu crédito ou perdas e danos.

1. Arrematante (Anexo 01)
2. Leiloeiro (Anexo 02)

### ANEXO 3A

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO  
DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

**QUADRO RESUMO**

**1. COMPROMITENTE VENDEDORA**, a seguir designada simplesmente por “**VENDEDORA**”, [\*\*\*], sociedade por ações com sede na Cidade de [\*\*\*], Estado de [\*\*\*], na [\*\*\*], [\*\*\*], [\*\*\*], CEP: [\*\*\*], inscrita no CNPJ sob n.º [\*\*\*], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

**1.1.** As comunicações dirigidas à **VENDEDORA** deverão ser encaminhadas para o seguinte endereço:

A/C: Departamento Gestão Imobiliária

Endereço: [\*\*\*], n.º [\*\*\*], [\*\*\*], [\*\*\*]/[\*\*\*]

Tel.: [\*\*\*]

E-mail: [\*\*\*]

**2. COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, a seguir designado(s) simplesmente por “**COMPRADOR**”:

Nome: [\*\*\*]

RG: [\*\*\*] – [\*\*\*]

CPF: [\*\*\*]

Estado civil: [\*\*\*] regime de bens: [\*\*\*]

Profissão: [\*\*\*]

Endereço: [\*\*\*], n.º [\*\*\*]

Cidade e Estado: [\*\*\*]

CEP: [\*\*\*]

E-mail: [\*\*\*]

Telefone: [\*\*\*] celular: [\*\*\*]

[se houver conjugue a comparecer, qualifica-lo como acima]

Em havendo mais de um **COMPRADOR**, todos serão designados pela expressão “**COMPRADOR**”, ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.

**3. IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO**

**3.1.** [\*\*\* - descrição completa].

**4. TÍTULO AQUISITIVO**

A VENDEDORA adquiriu o Imóvel, por força da escritura pública, às fls. [\*\*\*], do Livro [\*\*\*], lavrada em [\*\*\*], perante o o [\*\*\*]º Tabelionato de Notas de [\*\*\*], registrada sob n.º [\*\*\*], em [\*\*\*].

## 5. CADASTRO MUNICIPAL

O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de [\*\*\*] sob contribuinte n.º [\*\*\*].

## 6. PREÇO DO IMÓVEL

R\$ [\*\*\*] (\*\*\*) - por extenso) (o “Preço”)

## 7. PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento do Preço do Imóvel será feito da seguinte forma:

a) a título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$ [\*\*\*] (\*\*\*) - por extenso), já pago (“Sinal”), de acordo com os trâmites previstos no edital de leilão realizado em [\*\*\*] (“Edital de Leilão”), na forma ali prevista.

b) O saldo de R\$ [\*\*\*] (\*\*\*) - por extenso), a ser pago em **1 (uma)** parcela por ocasião da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra do item 8 abaixo (“Parcela Restante”). A parcela acima será fixa e sem correção desde que paga dentro de seu vencimento e deverá ser paga na mesma forma pactuada na alínea (a).

c) A quitação ficará condicionada a confirmação pela **VENDEDORA** do efetivo ingresso dos valores na conta bancária porventura indicada, ou com a efetiva compensação do boleto bancário, conforme previsto na cláusula 3 deste Contrato.

## 8. ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Em até [\*\*\*] ([\*\*\* por extenso]) dias contados da presente data, desde que o Preço tenha sido integralmente quitado pelo **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** outorgará em favor do **COMPRADOR** a escritura pública de venda e compra do Imóvel (“Escritura”).

## 9. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

Caso o **COMPRADOR** ainda não esteja na posse do Imóvel, este será imitado na posse, observado o item “b” da cláusula 2.3. deste Contrato, do Imóvel por ocasião da lavratura da Escritura referida no item 8 acima, mediante o pagamento integral previsto no item 6 do **Quadro Resumo**, e desde que as Partes tenham firmado o “Termo de Recebimento de Entrega de Chaves”.

<p><b>10. DÍVIDAS DO IMÓVEL</b></p> <p>Deverão ser assumidas pelo <b>COMPRADOR</b> conforme Ata de Arrematação devidamente assinada pelo <b>COMPRADOR</b>.</p>
<p><b>11. DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO:</b> [***]</p>
<p><b>12. RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:</b> COMPRADOR</p>
<p><b>13. EM TEMPO:</b></p> <p>[*** - relacionar eventuais questões atreladas a ocupação, locação, processos judiciais e pendências regulatórias, averbação dos leilões negativos, registro da escritura de daçãoque estiverem eventualmente relacionadas no edital de leilão e na ata de arrematação]</p> <p>[*** - não havendo nenhuma questão a ser tratada, basta preencher com “não há”]</p>
<p><b>14. FORO DE ELEIÇÃO:</b></p> <p><b>Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo</b></p>

As Partes identificadas nos itens 1 e 2 do **Quadro Resumo** resolvem firmar o presente “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (o “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

## **1. OBJETO DO CONTRATO**

**1.1.** A **VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária do Imóvel descrito no item 3 do **Quadro Resumo**, objeto dos ônus, gravames, ações, encargos e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial, eventualmente descritos no item 10 do **Quadro Resumo**, com as características e descrição indicadas no item 3.1 do **Quadro Resumo**.

**1.2.** O Imóvel foi adquirido pela **VENDEDORA** nos termos do item 4 do **Quadro Resumo** e atualmente está cadastrado na Prefeitura local sob contribuinte indicado no item 5 do referido **Quadro Resumo**.

## **2. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

**2.1.** A **VENDEDORA** compromete-se a vender o Imóvel ao **COMPRADOR**, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, no estado em que se encontra, pelo Preço indicado no item 6 do **Quadro Resumo**.

**2.2.** A compra e venda disciplinada neste Compromisso é realizada em caráter “*ad corpus*”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do Imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergência de metragem ou de área, inclusive quanto a área construída, o **COMPRADOR** não terá direito a: (i) exigir da **VENDEDORA** nenhum complemento de área do Imóvel; (ii) reclamar a resolução deste Contrato; ou (iii) obter abatimento de qualquer valor do Preço.

**2.3. O COMPRADOR, neste ato, declara-se plenamente ciente que:**

a) o Imóvel objeto da presente venda encontra-se atualmente ocupado;

b) caso esteja na posse direta do imóvel, está plenamente ciente de suas características, localização e benfeitorias, aceitando-o no estado de uso e conservação em que se encontra, renunciando desde já a reclamar da **VENDEDORA** por quaisquer danos patrimoniais ou extrapatrimoniais, restituição, indenização ou pagamento de valores relacionados ou não a vício construtivo, estado de conservação, encargos, taxas de condomínio ou outras despesas incidentes sobre o imóvel; e

c) caso esteja ocupado por terceiro, está plenamente ciente que a imissão na posse ocorrerá de forma indireta e que desconhece o estado atual de uso, conservação e higiene do imóvel, aceitando-o para todos os fins e efeitos de direito nas condições em que se encontra, nada tendo a reclamar da **VENDEDORA** quanto a qualquer providência, responsabilidade, indenização ou ressarcimento relacionado à desocupação do Imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelo ocupante.

**2.3.1.** Sendo o **COMPRADOR** o antigo proprietário que permaneceu na posse do Imóvel ou o locatário do Imóvel (hipótese que está na posse do Imóvel por força do contrato de locação firmado), declara aceitar o Imóvel nos termos da alínea (b) da Cláusula 2.3 acima.

**2.3.1.1.** Na hipótese do **COMPRADOR** ser o atual locatário, as **PARTES** confirmam, nesta data, a extinção do contrato de locação anteriormente celebrado, dando quitação recíproca uma a outra.

**2.3.2.** Na hipótese da alínea (c) da Cláusula 2.3, sendo necessária a propositura de ação de reintegração de posse, despejo ou medida judicial correlata contra o ocupante(s) atual(is) do Imóvel, e caso ainda não tenha sido ajuizada pela **VENDEDORA**, será de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o ajuizamento e acompanhamento da referida ação, por sua conta e risco, arcando ainda com todos os honorários advocatícios, custas judiciais e despesas processuais e demais custos correlatos, conforme disposto na Cláusula 4.2.5 deste Contrato.

**2.4.** A **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR**, mediante solicitação deste, cópia de eventuais documentos que se fizerem necessários para registro da Escritura de Compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

**2.5 O COMPRADOR** somente poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, antes do pagamento do valor estabelecido no item 6 do **Quadro Resumo** deste Contrato, após autorização,

por escrito, da **VENDEDORA**, a qual se reserva o direito de fazer as análises necessárias do potencial cessionário. Caso a **VENDEDORA** concorde com a cessão, o **COMPRADOR** deverá pagar à vista a taxa de 3% (três por cento) sobre o Preço do Imóvel em referência aos custos administrativos e operacionais da **VENDEDORA**. As Partes juntamente com o cessionário, celebrarão um Termo de Cessão. Para fins de esclarecimento, é certo que após o pagamento do valor estabelecido no item 6 do **Quadro Resumo** deste Contrato é vedada a cessão do presente Contrato.

### **3. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO**

**3.1.** O **COMPRADOR** realizará o pagamento do Preço, por meio de um sinal indicado na letra (a) do item 7.1 do **Quadro Resumo** e o saldo restante indicado na letra (b) do referido item 7.1.

**3.2.** As parcelas previstas na letra (b) do item 7.1 do **Quadro Resumo** serão reajustadas de acordo com a variação mensal acumulada do índice IPCA, utilizando-se como índice-base o divulgado 01 (um) mês antes da assinatura deste Contrato e como índice de reajuste o divulgado 01 (um) mês antes do efetivo vencimento, sendo certo que quando a variação do índice for negativa, para efeitos de atualização, tal variação será considerada como 0 (zero), respeitando-se o montante mínimo do valor nominal da parcela em aberto.

**3.2.1.** Os pagamentos das parcelas previstas nas letras (a) e (b) do item 7.1 do **Quadro Resumo** serão realizados preferencialmente por meio de boleto bancário a ser enviado pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**. Caso o **COMPRADOR** não receba o boleto bancário até 5 (cinco) dias antes do vencimento, ele deverá entrar em contato com a **VENDEDORA** e solicitar o envio da segunda via do boleto para que não fique inadimplente com o pagamento. Em não sendo possível à **VENDEDORA**, por qualquer razão, emitir novo boleto, ela informará o **COMPRADOR** o novo meio de pagamento da parcela vincenda correspondente ao boleto não recebido pelo **COMPRADOR**.

**3.2.2.** Qualquer pagamento realizado por parte do **COMPRADOR**, sem observar a atualização monetária prevista na forma na Cláusula 3.2. não será considerado apto a liquidar o saldo da parcela correspondente e apenas amortizará o saldo devedor contratado, incorrendo sobre o saldo não pago todos os encargos moratórios previstos na Cláusula 3.3 até a data do efetivo pagamento.

**3.3.** Em caso de mora no pagamento do Preço do Imóvel, o valor em aberto será (i) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento pelo **COMPRADOR**, de acordo com a variação percentual mensal acumulada do IPCA, sendo certo que deverá ser respeitado o valor nominal do montante a ser restituído; e (ii) acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

**3.4.** Caso qualquer um dos pagamentos indicados na Cláusula 3.1. não seja realizado na forma e no prazo previsto neste Contrato, a **VENDEDORA** notificará, por meio judicial ou extrajudicial, o **COMPRADOR** para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento de tal notificação, efetue o(s) pagamento(s) em aberto. Não regularizada a situação, a **VENDEDORA** poderá, a seu critério: (i) considerar extinta a venda realizada, nos termos da Cláusula 7 abaixo

ou (ii) ainda cobrar extra ou judicialmente o saldo devedor em aberto, devidamente atualizado na forma do item 3.3., resguardando-se o direito da **VENDEDORA**, nesta última hipótese, em aplicar a multa prevista na alínea (ii) do item 7.3..

**3.5.** As regras constantes nas Cláusulas 3.3 e 3.4 acima somente serão aplicáveis caso a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária ainda não tiver sido lavrada. Caso se opere o inadimplemento de qualquer uma das parcelas previstas e a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária já tiver sido lavrada, aplicar-se-ão as regras previstas na escritura e o procedimento para retomada de bens previsto na Lei nº 9.514/1997.

**3.6.** Para efeitos de atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, caso a data do pagamento do valor atualizado ocorra em dia menor que o dia 15 do mês, seu reajuste será efetuado utilizando-se o índice do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento e, como base, o índice do segundo mês anterior ao mês da data-base da correção.

#### **4. POSSE**

**4.1.** O **COMPRADOR** será imitado na posse do Imóvel na data indicada no item 9 do **Quadro Resumo**, no estado de conservação em que o Imóvel se encontra, tal como atestado na Cláusula 2.3.

**4.1.1.** Para a finalidade acima, o **COMPRADOR** desde já assume o compromisso de receber suas chaves, assinando o respectivo Termo de Recebimento de Entrega de Chaves, na data em que for convocado pela **VENDEDORA**, conforme item 9 do **Quadro Resumo**.

**4.1.2.** O prazo acima estabelecido não sofrerá qualquer prorrogação em caso de recusa, omissão ou atraso por parte do **COMPRADOR** no recebimento das chaves do Imóvel, por prazo superior ao indicado no item 9 do **Quadro Resumo**, ou ainda, no caso de não entrega das chaves em razão de atraso dele, **COMPRADOR**, no cumprimento das obrigações constantes deste Contrato.

**4.1.3.** Tendo em vista que o Imóvel poderá encontrar-se ocupado por terceiro na presente data, após o pagamento do Preço e da lavratura da Escritura, se está situação ainda persistir ocupado, o **COMPRADOR** passará a ter apenas a posse indireta do Imóvel, sendo o **COMPRADOR** único responsável pelas providências necessárias para desocupação do Imóvel e consequente imissão na posse direta do Imóvel, nos termos da cláusula 2.3 e 2.5.

**4.2.** A partir da data de assinatura deste Contrato, o **COMPRADOR** passará a ser o único e exclusivo responsável pelas despesas sobre o Imóvel, independente do efetivo ingresso do **COMPRADOR** no mesmo, arcando com todos os encargos, despesas de consumo, taxas de condomínio, se houver, tributos e demais despesas que recaem sobre o Imóvel, ainda, se tais encargos, despesas de consumo, taxas de condomínio, se houver, tributos e demais despesas forem lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros e cobrados futuramente.

**4.2.1.** Além das despesas acima, o **COMPRADOR** será também responsável por todas as despesas, ônus e regularizações previstas no Edital de Leilão, bem como pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, por construções, reformas, regularizações e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações/autorizações/licenças necessárias perante os órgãos competentes isentando a **VENDEDORA** de quaisquer responsabilidades, deveres e obrigações a este título.

**4.2.2.** O **COMPRADOR** assume a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal, urbanística, ambiental e/ou registral perante as autoridades administrativas ou governamentais, ainda que anteriores à celebração deste Contrato, eximindo a **VENDEDORA** de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar desta a este título.

**4.2.3.** A **VENDEDORA** será responsável por eventuais ações passivas em curso, sejam elas de natureza revisional, anulatória, consignatória, indenizatória, entre outras e que sejam diretamente relacionadas ao Imóvel, ajuizadas em período anterior à assinatura deste Contrato, ficando responsáveis por estas ações até o seu trânsito em julgado, arcando ainda com todos os honorários advocatícios, custas judiciais e despesas processuais e demais custos correlatos.

**4.2.3.1.** Em havendo decisão desfavorável transitada em julgado nas ações em curso e ajuizadas em período anterior à assinatura deste Contrato nos termos da Cláusula 4.2.3. que implique na perda da propriedade do Imóvel, pela **VENDEDORA**, está deverá restituir o valor pago pelo **COMPRADOR**, nos termos da Cláusula 7.1.

**4.2.4.** Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pela **VENDEDORA** para reintegração de posse, despejo, desocupação do imóvel (imissão na posse) ou medida judicial equivalente, deverá o **COMPRADOR** providenciar no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura deste Contrato: **(i)** a substituição processual; **(ii)** em caso de indeferimento da substituição processual, a intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação judicial pela **VENDEDORA** até o trânsito em julgado; ou **(iii)** a propositura de nova ação judicial, com a correspondente desistência da ação anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária).

**4.2.5.** As ações ajuizadas após à assinatura deste Contrato serão de responsabilidade integral do **COMPRADOR**, ficando a seu cargo o pagamento das despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação, além da condução destas ações, devendo manter a **VENDEDORA** indene em relação à qualquer responsabilidade, indenizações, despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação referente a estas novas demandas.

**4.2.6.** Exceto em casos de decisão judicial transitada em julgado, em que a **VENDEDORA** responderá nos termos da Cláusula 11.4, em hipótese alguma a revogação de eventual liminar, ou o ajuizamento de ação que impeça a imissão do **COMPRADOR** na posse definitiva do Imóvel, ou ainda, imissão na posse indireta do Imóvel, poderá servir como justificativa para o não cumprimento das obrigações de pagamento previstas neste instrumento.

**4.3.** Não obstante o disposto nas Cláusulas 4.2 e seguintes, caberá à **VENDEDORA** tomar as providências cabíveis para realizar a quitação dos débitos e cancelamento dos ônus elencados no item 10 do **Quadro Resumo**, relativos aos exercícios anteriores à assinatura do presente Contrato, o que deverá ser providenciado até a data da Escritura mencionada na Cláusula 5, exceto se o ocupante do imóvel se tratar de locatário ou antigo ocupante/possuidor do imóvel, cuja responsabilidade neste caso, será destes últimos.

## **5. ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA**

**5.1.** A escritura pública de venda e compra do Imóvel será outorgada pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** ("Escritura"), no prazo previsto no item 8 do **Quadro Resumo**, desde que o Preço tenha sido integralmente quitado e entregue toda a documentação solicitada pelo Tabelião de Notas para a referida lavratura, bem como cumprida eventual exigência que gere óbice nos termos do item 13 do Quadro Resumo.

**5.2.** As despesas decorrentes da outorga da Escritura supramencionada, tais como emolumentos do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis e, ainda, imposto de transmissão, laudêmio e obtenção de certidão de autorização para transferência, se aplicável, rerratificação, ata retificativa, aditamentos, serão providenciadas e suportadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**.

**5.3.** A **VENDEDORA** deverá, às suas exclusivas expensas, providenciar e entregar ao **COMPRADOR**, dentro do prazo de vigência legal, toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Tabelião de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro da Escritura, bem como o **COMPRADOR** deverá providenciar, às suas expensas, documentos de sua responsabilidade exigidos Tabelião de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro da Escritura.

## **6. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

**6.1.** O presente Contrato é firmado em caráter irretratável e irrevogável, renunciando os contratantes expressamente ao direito de arrependimento, e vincula não só as Partes, mas também seus herdeiros ou sucessores, que assumem as obrigações dele decorrentes.

## **7. HIPÓTESES DE RESCISÃO ANTECIPADA E CONSEQUÊNCIAS**

**7.1.** Sem prejuízo do caráter irrevogável e irretratável conferido pelas Partes a este Contrato, fica desde já convencionado entre as Partes que, caso a venda do Imóvel não se realize em virtude de (i) ação ou omissão culposa da **VENDEDORA**; (ii) declaração falsa prestada pela **VENDEDORA**; (iii) impossibilidade de obtenção dos documentos necessários à lavratura da Escritura, caberá à **VENDEDORA** restituir ao **COMPRADOR**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do "Instrumento Particular de Distrato ao Compromisso de Compra e

Venda de Imóvel” (“Distrato”), eventual quantia que até então lhe tenha sido paga por conta do Preço, corrigida pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 7.3 abaixo.

**7.1.1.** Ajustam as Partes que o Distrato deverá ser assinado em até 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, que cientificar o **COMPRADOR**, quanto a impossibilidade de prosseguir com o negócio aqui celebrado.

**7.2.** Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação por ele assumida neste Contrato para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, a **VENDEDORA** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para cumprir com a obrigação, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de Distrato da venda, sem prejuízo dos encargos moratórios e demais providências previstas neste Contrato.

**7.3.** Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação indicada na Cláusula 7.2, a **VENDEDORA** poderá considerar o negócio extinto, de pleno direito, e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao Imóvel. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** fará a devolução dos valores pagos nos termos do prazo previsto na cláusula 7.1, corrigidos pela variação do IPCA entre a data do pagamento e a data da devolução, sendo certo que quando a variação do índice for negativa, para efeitos de atualização, deverá ser respeitado o valor nominal do montante a ser restituído, deduzido de: (i) eventuais despesas incorridas e não pagas, relativas ao Imóvel, pelo **COMPRADOR** durante a vigência do presente Contrato, tais como IPTU, condomínio, contas de consumo ligadas ao Imóvel e custos para encerrar o negócio, corrigidas pela variação acumulada do IPCA, desde que respeitado o valor nominal das despesas não pagas; (ii) multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor pago pelo **COMPRADOR** ou sobre o valor do Contrato, caso nenhum valor tenha sido pago, e (iii) juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano calculados entre a data de vencimento de obrigação pecuniária devida e a data da devolução. A **VENDEDORA** deverá restituir os valores pagos do Preço pelo **COMPRADOR**, descontadas as quantias aqui previstas no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do Distrato e contra a devolução da posse do Imóvel, pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, nos termos da Cláusula 7.5 abaixo.

**7.3.1.** A devolução de qualquer quantia pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** será realizada mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, a ser informada no Distrato.

**7.3.2.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto à **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

**7.3.3.** Caso nenhum valor do Preço ajustado tenha sido pago pelo **COMPRADOR**, os valores apurados referentes às alíneas (i), (ii) e (iii) da Cláusula 7.3., bem como os valores da cláusula 7.5, devidamente corrigidos na forma da Cláusula 3.2.1., serão considerados líquidos, certos e exigíveis do **COMPRADOR** e poderão ser cobrados extra ou judicialmente pela **VENDEDORA**.

**7.4.** Os valores pagos ao leiloeiro, a título de comissão e/ou taxas de administração, não são parte do Preço, não foram recebidos pela **VENDEDORA** e não comporão os cálculos para devolução dos valores pagos em qualquer hipótese. O **COMPRADOR** conhece essa situação e a reconhece como certa, declarando expressamente que tem conhecimento de que tais valores jamais compuseram o Preço do Imóvel e não serão devolvidos em qualquer situação.

**7.5.** Em qualquer hipótese de rescisão do presente Contrato, no caso do **COMPRADOR** já houver sido imitido na posse do Imóvel, o **COMPRADOR** deverá restituir o Imóvel à **VENDEDORA**, na data de recebimento dos valores que pagou por conta do Preço, sem prejuízo da **VENDEDORA** ajuizar as medidas legais cabíveis para a desocupação do Imóvel, com liminar, e de incidir em aluguel mensal pelo tempo em que o ocupar indevidamente, o qual as Partes pactuam desde já que, corresponderá a 1% (um por cento) do Preço do Imóvel estipulado no presente Contrato, pelos mesmos índices aqui previstos, devido da data do descumprimento até a data da efetiva desocupação.

**7.5.1.** A restituição do Preço pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, nos termos das cláusulas 7.1 e/ou 7.3, estará condicionada à devolução da posse do Imóvel pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**.

**7.6.** Para efeitos de correção pela variação acumulada do IPCA, caso a data de pagamento do valor corrigido ocorra em dia menor que o dia 15 do mês, sua correção será efetuada utilizando-se o índice do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento e, como base, o índice do segundo mês anterior ao mês da data base da correção.

**7.7.** Ainda nas hipóteses de rescisão desse Contrato, e caso o **COMPRADOR** esteja na posse do Imóvel, toda e qualquer benfeitoria realizada pelo **COMPRADOR** não será ressarcida pela **VENDEDORA**, bem como declara, o **COMPRADOR**, ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda e qualquer indenização, multas e penalidades de qualquer natureza, impostos, tributos e taxas relacionados ao Imóvel, desde que o fato gerador tenha se iniciado a partir da data de imissão na posse até a efetiva devolução do Imóvel à **VENDEDORA**.

## **8. DECLARAÇÕES**

**8.1.** A **VENDEDORA** declara e garante ao **COMPRADOR**, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

- a) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato;
- b) não se encontra insolvente, em estado de falência, ou em recuperação judicial ou extrajudicial;
- c) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

**8.2.** O **COMPRADOR** declara e garante à **VENDEDORA**, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

a) conhece as especificidades do Imóvel, inclusive aquelas descritas no Edital de Leilão e na Ata de Arrematação e da sua aquisição, localização, ocupação, topografia, estado de usos e conservação pela **VENDEDORA**, excetuadas as disposições contidas na cláusula 2.3, e declara que analisou e aceitou a documentação da **VENDEDORA** e do imóvel, e que tem conhecimento, se for o caso, das questões jurídicas, fiscais, ambientais, urbanísticas, processuais e regulatórias, concordando expressamente com as condições estabelecidas no presente Contrato, comprometendo-se em tomar todas as providências cabíveis e arcar com todos os custos decorrentes das condições elencadas; e

b) obriga-se a protocolar o pedido de transferência do cadastro do Imóvel junto aos órgãos da administração pública competentes, autarquias, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, se for o caso, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da imissão do **COMPRADOR** na posse do Imóvel, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada à **VENDEDORA**, em até 5 (cinco) dias do fim do prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de 0,5% sobre o Preço do **IMÓVEL**, a ser calculada *pro rata*, a ser calculada até o efetivo cumprimento, bem como todos os custos e despesas incorridos pela **VENDEDORA** relacionados e/ou decorrentes do descumprimento. No prazo de até 10 (dez) dias da data da lavratura da Escritura, e submetido a esta mesma penalidade, deverá o **COMPRADOR** levar a Escritura a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto, comprometendo-se ainda a enviar o respectivo comprovante a **VENDEDORA** em até 2 (dois) dias úteis da sua realização. Em havendo óbices, o **COMPRADOR** deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade.

**8.3.** As Partes declaram e garantem, mutuamente, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

a) no caso de qualquer uma das Partes ser pessoa jurídica, que foram constituídos de acordo com a lei e estão devidamente autorizados a realizar o ato previsto neste Contrato e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste instrumento não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;

b) a assinatura deste Contrato por seus representantes legais, na hipótese de qualquer uma das Partes ser pessoa jurídica, foi devidamente autorizada por seus órgãos administrativos e diretivos, e todos os documentos necessários para a assinatura do presente Contrato foram obtidos e aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; e

c) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Contrato não viola quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais as Partes estejam vinculados.

**8.4. O COMPRADOR** responderá integralmente por danos morais e materiais que causar à **VENDEDORA**, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições, custos e despesas decorrentes do disposto na Cláusula 8.2.(b) acima ou ainda pelas responsabilidades assumidas nas Cláusulas 4.2 a 4.2.2 acima e todas as demais disposições deste Contrato.

**8.4.1. O COMPRADOR** tem ciência de que deverá, no prazo que para tanto lhe for informado pela **VENDEDORA**, às suas expensas:

a) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na Cláusula 8.2 acima; e

b) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Contrato.

**8.4.2.** Caberá à **VENDEDORA** apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos de sua responsabilidade eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da Escritura e o registro dessa no Registro de Imóveis, bem como apresentar a certidão atualizada da matrícula do Imóvel com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da Escritura, observado o disposto na cláusula 2.3, 4.3 e demais deste Contrato.

## **9. DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO**

**9.1. O COMPRADOR** não pode (em conjunto as “Obrigações Anticorrupção”):

a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política;

b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada;

d) de qualquer maneira fraudar o presente Contrato; assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

**9.2. O COMPRADOR** deverá informar imediatamente, por escrito, à **VENDEDORA** detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente Contrato.

**9.3. O COMPRADOR** declara-se ciente que a **VENDEDORA** está obrigada 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.

**9.4.** Nos termos do artigo 127 do Código Civil, cessarão imediatamente os efeitos do presente Contrato, caso seja constatado pela **VENDEDORA** que o **COMPRADOR** não se enquadre nas 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, fato que ensejará a devolução de valores eventualmente pagos pelo **COMPRADOR**, na forma prevista na Cláusula 7.1 deste Contrato.

**9.5.** A **VENDEDORA** se reserva o direito de recusar qualquer depósito e/ou transferência de valores que não seja feita com recursos de titularidade do **COMPRADOR**, hipótese na qual o pagamento não será tido como realizado e tal transferência não produzirá qualquer efeito para os fins deste instrumento, operando-se o disposto na Cláusula 9.4 deste instrumento, caso a modalidade de pagamento seja “à vista” ou nas hipóteses de “parcelamento” por ocasião do vencimento do Sinal, ou operando-se o disposto na Cláusula 3.2.1. caso a parcela inadimplida não seja o Sinal.

## **10. REGRA DE CONDUTA ENTRE AS PARTES**

**10.1.** As Partes se comprometem entre si, por meio, inclusive, de seus diretores, empregados, agentes ou sócios a não negociar termos e condições que não estejam expressamente previstos neste Contrato, assim como a não dar, oferecer, pagar, prometer pagar, autorizar o pagamento, direta ou indiretamente, de qualquer quantia ou vantagem indevida, perante quaisquer terceiros e que possam representar a obtenção de qualquer benefício ou facilidade na execução deste contrato, sob pena de se caracterizar infração contratual grave, passível de rescisão imediata do presente Contrato, independentemente de qualquer notificação ou aviso e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Contrato e na obrigação em responder pelas indenizações cabíveis das perdas, danos, sejam estes diretos ou indiretos, lucros cessantes e demais cominações eventualmente caracterizadas em decorrência da conduta da Parte infratora.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

**11.1.** Fica desde já estabelecida a solidariedade no tocante ao cumprimento do objeto do Contrato, e demais obrigações contratuais, sendo considerados como uma só parte para todos os fins e efeitos, na hipótese de o **COMPRADOR** representar mais de uma pessoa (física e/ou jurídica), nos termos indicados no item 2 do **Quadro Resumo**.

**11.2.** Tendo em vista o caráter de irrevogabilidade e irretroatividade presentes nesta contratação, fica desde já estabelecido que, na hipótese de eventual descumprimento por parte da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR**, a seu exclusivo critério, poderá requerer junto à autoridade judiciária competente, a adjudicação compulsória do Imóvel, depositando judicialmente, se o caso, eventual saldo do Preço.

**11.3.** Caso a **VENDEDORA** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela **VENDEDORA** nesse sentido, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA, acumulada desde a data do desembolso pela **VENDEDORA** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, sendo certo que quando a variação do índice for negativa, para efeitos de atualização, deverá ser respeitando o valor nominal da parcela em aberto, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 12% (doze por cento) ao ano.

**11.3.1.** Caso a data do efetivo ressarcimento do valor corrigido ocorra em dia menor que o dia 15 do mês, sua atualização pela variação acumulada do IPCA será efetuada utilizando-se o índice do mês imediatamente anterior ao mês de ressarcimento e, como base, o índice do segundo mês anterior ao mês da data do desembolso pela **VENDEDORA**.

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

- a) do valor relativo ao Sinal e parcelas do preço pagas pelo Imóvel até a data da restituição;
- b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro;
- c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e
- d) somente quando o Imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do Imóvel.

**11.4.1.** Os valores a serem restituídos serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IGPM-FGV.

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

**11.5.** O **COMPRADOR** somente poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, após autorização, por escrito, da **VENDEDORA**, nos termos da cláusula 2.5. De seu lado, a **VENDEDORA** poderá ceder os créditos/recebíveis decorrentes deste Contrato a qualquer momento a seu exclusivo critério, independentemente de prévia anuência ou ciência do **COMPRADOR**.

**11.6.** Na hipótese de qualquer disposição deste Contrato ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

**11.7.** Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

**11.8.** As comunicações entre as Partes serão feitas por escrito e preferencialmente por correspondência eletrônica entregues nos endereços indicados no item 2 do **Quadro Resumo**, se para o **COMPRADOR**, e nos endereços indicados no item 1 do **Quadro Resumo**, se para a **VENDEDORA**.

**11.8.1.** Referida notificação, demanda, solicitação ou outra comunicação será considerada entregue e recebida pela parte destinatária quando de sua entrega, se feita pessoalmente; quando de sua transmissão, se efetuada por e-mail, sendo que a notificação original será enviada por outros meios permitidos nessa cláusula no mesmo dia; e se enviada pelo correio ou por serviço de entrega rápida, quando da entrega ou da primeira tentativa de entrega em dia útil normal, por correio ou serviço de entrega rápida, o que ocorrer primeiro, conforme indicado pelo aviso de recebimento ou conhecimento aéreo do correio de entrega rápida.

**11.9.** Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora assumidas pelas Partes consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

**11.10.** As Partes acordam que o **COMPRADOR** assumirá exclusivamente os ônus e custos da comissão do leiloeiro, a serem pagos diretamente ao corretor envolvido na negociação.

**11.11.** Pactuam as Partes que todas as disposições eventualmente dispostas no item 13 do **Quadro Resumo**, bem como o Edital de leilão e a Ata de Arrematação são parte integrante deste Contrato

e deverão ser fielmente cumpridas, sob pena de serem aplicadas as penalidades previstas neste Contrato.

**11.12.** Para os fins e efeitos da Lei de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal 13.709/2018) e da legislação correlacionada, as Partes declaram que concordam com o tratamento e a divulgação de seus dados pessoais para fins relacionados ao cumprimento das obrigações pactuadas no presente instrumento ou dele decorrentes, e também para os fins relacionados ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória aplicável ao presente negócio jurídico. Ficam as Partes cientes de que oportunamente ocorrerá o envio de seus dados pessoais e da documentação respectiva a órgãos e entidades tais como a Fazenda Municipal, Receita Federal, instituições financeiras, eventuais cessionários do crédito, Cartórios e outras pessoas ou entidades às quais devam ser informados seus dados para fins de consecução do presente negócio jurídico.

**11.13.** As Partes elegem o foro indicado no item 14 do **Quadro Resumo**, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes declaram para todos os efeitos e finalidades legais que o Contrato poderá ser assinado de forma eletrônica entre as próprias Partes, mediante a utilização de (i) certificados digitais emitidos por autoridades competentes no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP-Brasil e/ou (ii) outros meios de comprovação e autoria e integridade de documentos eletrônicos disponibilizados pela **VENDEDORA**, incluindo, mas não se limitando, a tokens de segurança encaminhados eletronicamente aos representantes legais das Partes, desde que tais meios estejam aptos a atender os requisitos necessários a assegurar a legitimidade da declaração de vontade das Partes conforme estabelecido na MP 2200-2, artigo 10, §2º (“Assinatura Eletrônica”). As Partes admitem e concordam que a Assinatura Eletrônica será uma forma válida, idônea e eficaz de celebração do Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, servindo como prova e/ou evidência da realização de quaisquer atos jurídicos. Se assinados fisicamente, este Contrato deverá ser assinado na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas e em 03 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2023.

---

[\*\*\*]

**VENDEDORA**

---

[\*\*\*]

**COMPRADOR**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

R.G.:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

R.G.:

CPF:

**ANEXO 3B**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
DE IMÓVEL**

**QUADRO RESUMO**

**1. COMPROMITENTE VENDEDORA**, a seguir designada simplesmente por “**VENDEDORA**”, [\*\*\*], sociedade por ações com sede na Cidade de [\*\*\*], Estado de [\*\*\*], na [\*\*\*], [\*\*\*], [\*\*\*], CEP: [\*\*\*], inscrita no CNPJ sob n.º [\*\*\*], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

**1.1.** As comunicações dirigidas à **VENDEDORA** deverão ser encaminhadas para o seguinte endereço:

A/C: Departamento Gestão Imobiliária

Endereço: [\*\*\*], nº [\*\*\*], [\*\*\*], [\*\*\*]/[\*\*\*]

Tel.: [\*\*\*]

E-mail: [\*\*\*]

**2. COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, a seguir designado(s) simplesmente por “**COMPRADOR**”:

Nome: [\*\*\*]

RG: [\*\*\*] – [\*\*\*]

CPF: [\*\*\*]

Estado civil: [\*\*\*] regime de bens: [\*\*\*]

Profissão: [\*\*\*]

Endereço: [\*\*\*], nº [\*\*\*]

Cidade e Estado: [\*\*\*]

CEP: [\*\*\*]

E-mail: [\*\*\*]

Telefone: [\*\*\*] celular: [\*\*\*]

[se houver conjugue a comparecer, qualifica-lo como acima]

Em havendo mais de um **COMPRADOR**, todos serão designados pela expressão “**COMPRADOR**”, ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.

### **3. IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO**

**3.1.** [\*\*\* - descrição completa]

### **4. TÍTULO AQUISITIVO**

A **VENDEDORA** adquiriu o Imóvel, por força da escritura pública, às fls. [\*\*\*], do Livro [\*\*\*], do [\*\*\*]º Tabelionato de Notas de [\*\*\*], registrada sob n.º [\*\*\*], em [\*\*\*].

### **5. CADASTRO MUNICIPAL**

O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de [\*\*\*] sob contribuinte n.º [\*\*\*].

### **6. PREÇO DO IMÓVEL**

**R\$ [\*\*\*] (\*\* - por extenso)** (o “Preço”)

### **7. PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO**

**7.1.** O pagamento do Preço do Imóvel será feito da seguinte forma:

**a)** a título de sinal e princípio de pagamento, o valor de [\*\*\*] ([\*\*\* - **por extenso**]), já pago (“Sinal”), de acordo com os trâmites previstos no edital de leilão realizado em [\*\*\*] (“Edital de Leilão”), na forma ali prevista.

**b)** O saldo de [\*\*\*] ([\*\*\* - **por extenso**]), em [\*\*\*] ([\*\*\* - **por extenso**]) parcelas mensais e consecutivas de [\*\*\*] ([\*\*\* - **por extenso**]), em que já foram incluídos juros de [\*\*\*] % ([\*\*\* - **por extenso**]), acrescidas da correção monetária indicada na Cláusula 3 do Contrato, vencendo-se a primeira parcela em [\*\*\*] **de [\*\*\*] de [\*\*\*]** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes ou no próximo dia útil, caso o vencimento seja em final de semana ou feriado (“Parcelas”).

**7.2.** Por ocasião do vencimento da primeira parcela do Preço, e como condição à continuidade do negócio de compra e venda aqui compromissado, as Partes firmarão escritura definitiva de venda e compra (“Escritura”), em aperfeiçoamento a este Contrato, em que será obrigatoriamente pactuada a alienação fiduciária do Imóvel, em favor da **VENDEDORA**, em garantia ao pagamento das demais parcelas então vincendas do Preço pelo **COMPRADOR**, sendo certo que da Escritura constarão todas as disposições aplicáveis à transação e que constam refletidas neste compromisso, adicionalmente àquelas disposições previstas para a constituição da alienação fiduciária, estabelecidas na Lei n.º 9.514/97.

**7.3.** A Escritura deverá ser assinada em até [\*\*\*] ([\*\*\* - **por extenso**]) dias a contar desta data.

#### **8. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL**

O **COMPRADOR** será imitado na posse do Imóvel, dentro de até 10 (dez) dias contados: **(i)** do registro da Escritura na matrícula do Imóvel; e **(ii)** contra a assinatura pelas Partes do “Termo de Recebimento de Entrega de Chaves”.

#### **9. DÍVIDAS DO IMÓVEL**

Deverão ser assumidas pelo **COMPRADOR** conforme Ata de Arrematação devidamente assinada pelo **COMPRADOR**.

#### **10. DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO: [\*\*\*]**

#### **11. RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: COMPRADOR**

#### **12. EM TEMPO:**

[\*\*\* - relacionar eventuais questões atreladas a ocupação, locação, processos judiciais e pendências regulatórias, que estiverem eventualmente relacionadas no edital de leilão e na ata de arrematação]

[\*\*\* - não havendo nenhuma questão a ser tratada, basta preencher com “não há”]

#### **13. FORO DE ELEIÇÃO:**

**Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo**

As Partes identificadas nos itens 1 e 2 do **Quadro Resumo** resolvem firmar o presente “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (o “Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

## 1. OBJETO DO CONTRATO

**1.1.** A **VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária do Imóvel descrito no item 3 do **Quadro Resumo**, completamente livre e desembaraçado de dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, com as características e descrição indicadas no item 3.1 do **Quadro Resumo**.

**1.2.** O Imóvel foi adquirido pela **VENDEDORA** nos termos do item 4 do **Quadro Resumo** e atualmente está cadastrado na Prefeitura local sob contribuinte indicado no item 5 do referido **Quadro Resumo**.

## 2. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

**2.1.** A **VENDEDORA** compromete-se a vender o Imóvel ao **COMPRADOR**, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, no estado em que se encontra, pelo Preço indicado no item 6 do **Quadro Resumo**.

**2.2.** A compra e venda disciplinada neste Contrato é realizada em caráter “*ad corpus*”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do Imóvel são meramente enunciativas. Havendo divergência de metragem ou de área, inclusive quanto a área construída, o **COMPRADOR** não terá direito a: (i) exigir da **VENDEDORA** nenhum complemento de área do Imóvel; (ii) reclamar a resolução deste Contrato; ou (iii) obter abatimento de qualquer valor do Preço.

**2.3.** O **COMPRADOR** declara ter vistoriado o Imóvel, tendo-o achado conforme, e estar ciente de suas características e benfeitorias, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra.

**2.4.** A **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR**, mediante solicitação deste, cópia de eventuais documentos que se fizerem necessários para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**2.5** O **COMPRADOR** somente poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, antes do pagamento do valor estabelecido na letra (b) do item 7.1 do **Quadro Resumo** deste Contrato, após autorização, por escrito, da **VENDEDORA**, a qual se reserva o direito de fazer as análises necessárias do potencial cessionário. Caso a **VENDEDORA** concorde com a cessão, o **COMPRADOR** deverá pagar à vista a taxa de 3% sobre o Preço do Imóvel em referência aos custos administrativos e operacionais da **VENDEDORA**. As Partes juntamente com o cessionário, celebrarão um termo de cessão. Para fins de esclarecimento, é certo que após o pagamento do valor estabelecido na letra (b) do item 7.1 do **Quadro Resumo** deste Contrato é vedada a cessão do presente Contrato.

## 3. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO

**3.1.** O **COMPRADOR** realizará o pagamento do Preço, por meio de um sinal indicado na letra (a) do item 7.1 do **Quadro Resumo** e o saldo restante indicado na letra (b) do referido item 7.1.

**3.2.** As parcelas previstas na letra (b) do item 7.1 do **Quadro Resumo** serão reajustadas de acordo com a variação mensal acumulada do índice IPCA, utilizando-se como índice-base o divulgado 01 (um) mês antes da assinatura deste Contrato e como índice de reajuste o divulgado 01 (um) mês antes do efetivo vencimento, sendo certo que quando a variação do índice for negativa, para efeitos de atualização, tal variação será considerada como 0 (zero), respeitando-se o montante mínimo do valor nominal da parcela em aberto.

**3.2.1.** Os pagamentos das parcelas previstas nas letras (a) e (b) do item 7.1 do **Quadro Resumo** serão realizados preferencialmente por meio de boleto bancário a ser enviado pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**. Caso o **COMPRADOR** não receba o boleto bancário até 5 (cinco) dias antes do vencimento, ele deverá entrar em contato com a **VENDEDORA** e solicitar o envio da segunda via do boleto para que não fique inadimplente com o pagamento. Em não sendo possível à **VENDEDORA**, por qualquer razão, emitir novo boleto, ela informará o **COMPRADOR** o novo meio de pagamento da parcela vincenda correspondente ao boleto não recebido pelo **COMPRADOR**.

**3.2.2.** Qualquer pagamento realizado por parte do **COMPRADOR**, sem observar a atualização monetária prevista na forma na Cláusula 3.2. não será considerado apto a liquidar o saldo da parcela correspondente e apenas amortizará o saldo devedor contratado, incorrendo sobre o saldo não pago todos os encargos moratórios previstos na Cláusula 3.3 até a data do efetivo pagamento.

**3.3.** Em caso de mora no pagamento do Preço do Imóvel, o valor em aberto será (i) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento pelo **COMPRADOR**, de acordo com a variação percentual mensal acumulada do IPCA, sendo certo que deverá ser respeitado o valor nominal do montante a ser restituído; e (ii) acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

**3.4.** Caso qualquer um dos pagamentos indicados na Cláusula 3.1. não seja realizado na forma e no prazo previsto neste Contrato, a **VENDEDORA** notificará, por meio judicial ou extrajudicial, o **COMPRADOR** para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento de tal notificação, efetue o(s) pagamento(s) em aberto. Não regularizada a situação, a **VENDEDORA** poderá, a seu critério: (i) considerar extinta a venda realizada, nos termos da Cláusula 7 abaixo ou (ii) ainda cobrar extra ou judicialmente o saldo devedor em aberto, devidamente atualizado na forma do item 3.3., resguardando-se o direito da **VENDEDORA**, nesta última hipótese, em aplicar a multa prevista na alínea (ii) do item 7.3..

**3.5.** As regras constantes nas Cláusulas 3.3 e 3.4 acima somente serão aplicáveis caso a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária ainda não tiver sido lavrada. Caso se opere o inadimplemento de qualquer uma das parcelas previstas e a escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária já tiver sido lavrada, aplicar-se-ão as regras previstas na escritura e o procedimento para retomada de bens previsto na Lei nº 9.514/1997.

**3.6.** Para efeitos de atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, caso a data do pagamento do valor atualizado ocorra em dia menor que o dia 15 do mês, seu reajuste será efetuado utilizando-se o índice do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento e, como base, o índice do segundo mês anterior ao mês da data-base da correção.

#### **4. POSSE**

**4.1.** O **COMPRADOR** será imitado na posse do Imóvel nos termos do item 8 do **Quadro Resumo**.

**4.1.1.** Para a finalidade acima, o **COMPRADOR** desde já assume o compromisso de receber as chaves do Imóvel, assinando o respectivo Termo de Recebimento de Entrega de Chaves, na data em que for convocado a tanto pela **VENDEDORA**.

**4.1.2.** O prazo acima estabelecido não sofrerá qualquer prorrogação em caso de recusa, omissão ou atraso por parte do **COMPRADOR** no recebimento das chaves do Imóvel, por prazo superior ao indicado no item 8 do **Quadro Resumo**, ou ainda, no caso de não entrega das chaves em razão de atraso dele, **COMPRADOR**, no cumprimento das obrigações constantes deste Contrato.

**4.2.** A partir da data da imissão na posse do Imóvel pelo **COMPRADOR** ou, caso este se recuse ou não compareça para recebimento das chaves do Imóvel, a partir da data de disponibilização do Imóvel pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** passará automaticamente a ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de todos os encargos, taxas de condomínio, se houver, e impostos que recaem sobre o Imóvel, ainda, se tais encargos, taxas de condomínio, se houver, e impostos forem lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros e cobrados futuramente.

**4.2.1.** Além das despesas acima, o **COMPRADOR** será também responsável por todas as despesas, ônus e regularizações previstas no Edital de Leilão, bem como pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, por construções, reformas e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias perante os órgãos competentes.

**4.2.2.** O **COMPRADOR** assume a responsabilidade de promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal e/ou registral perante as autoridades administrativas, ainda que anteriores à celebração deste Contrato, eximindo a **VENDEDORA** de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar desta a este título.

**4.2.3.** A **VENDEDORA** será responsável por eventuais ações passivas em curso, sejam elas de natureza revisional, anulatória, consignatória, indenizatória, entre outras e que sejam diretamente relacionadas ao Imóvel, ajuizadas em período anterior à assinatura deste Contrato, ficando responsáveis por estas ações até o seu trânsito em julgado, arcando ainda com todos os honorários advocatícios, custas judiciais e despesas processuais e demais custos correlatos.

**4.2.3.1.** Em havendo decisão desfavorável transitada em julgado nas ações em curso e ajuizadas em período anterior à assinatura deste Contrato nos termos da Cláusula 4.2.3. que implique na perda da propriedade do Imóvel, pela **VENDEDORA**, está deverá restituir o valor pago pelo **COMPRADOR**, nos termos da Cláusula 7.1.

**4.2.4.** Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pela **VENDEDORA** para reintegração de posse, despejo, desocupação do imóvel (imissão na posse) ou medida judicial equivalente, deverá o **COMPRADOR** providenciar no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura deste Contrato: **(i)** a substituição processual; **(ii)** em caso de indeferimento da substituição processual, a intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação judicial pela **VENDEDORA** até o trânsito em julgado; ou **(iii)** a propositura de nova ação judicial, com a correspondente desistência da ação anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária).

**4.2.5.** As ações ajuizadas após à assinatura deste Contrato serão de responsabilidade integral do **COMPRADOR**, ficando a seu cargo o pagamento das despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação, além da condução destas ações, devendo manter a **VENDEDORA** indene em relação à qualquer responsabilidade, indenizações, despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação referente a estas novas demandas.

**4.2.6.** Exceto em casos de decisão judicial transitada em julgado, em que a **VENDEDORA** responderá nos termos da Cláusula 11.4, em hipótese alguma a revogação de eventual liminar, ou o ajuizamento de ação que impeça a imissão do **COMPRADOR** na posse definitiva do Imóvel, ou ainda, imissão na posse indireta do Imóvel, poderá servir como justificativa para o não cumprimento das obrigações de pagamento previstas neste instrumento.

## **5. ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA**

**5.1.** A Escritura deverá ser assinada no prazo previsto no item 7 do **Quadro Resumo**.

**5.1.1.** Por ocasião da lavratura da Escritura, o **COMPRADOR** se obriga a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia ao adimplemento de todas as obrigações assumidas neste Contrato perante a **VENDEDORA**.

**5.2.** As despesas decorrentes da outorga da Escritura supramencionada, inclusive aquelas pertinentes à alienação fiduciária, tais como emolumentos do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis e, ainda, imposto de transmissão, laudêmio e obtenção de certidão de autorização para transferência, serão providenciadas e suportadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**.

**5.3.** A **VENDEDORA** deverá, às suas exclusivas expensas, providenciar e entregar ao **COMPRADOR**, dentro do prazo de vigência legal, toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Tabelião de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro da Escritura, que seja de sua

responsabilidade, bem como o **COMPRADOR** deverá providenciar, às suas expensas, documentos de sua responsabilidade exigidos Tabelião de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro da Escritura.

## **6. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

**6.1.** O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando os contratantes expressamente ao direito de arrependimento, e vincula não só as Partes, mas também seus herdeiros ou sucessores, que assumem as obrigações dele decorrentes.

## **7. HIPÓTESES DE RESCISÃO ANTECIPADA E CONSEQUÊNCIAS**

**7.1.** Ressalvado o disposto na Cláusula 7.6, sem prejuízo do caráter irrevogável e irretratável conferido pelas Partes a este Contrato, fica desde já convencionado entre as Partes que, caso a venda do Imóvel não se realize em virtude de (i) ação ou omissão culposa da **VENDEDORA**; (iii) declaração falsa prestada pela **VENDEDORA**; (iii) impossibilidade de obtenção dos documentos necessários à lavratura da Escritura, caberá à **VENDEDORA** restituir ao **COMPRADOR**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do “Instrumento Particular de Distrato ao Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (“Distrato”), eventual quantia que até então lhe tenha sido paga por conta do Preço, corrigida pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 7.3 abaixo, e contra a restituição do Imóvel à **VENDEDORA** pelo **COMPRADOR**.

**7.2.** Ressalvado o disposto na Cláusula 7.6, na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação por ele assumida neste Contrato para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, a **VENDEDORA** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para cumprir com a obrigação, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sem prejuízo dos encargos moratórios previstos neste Contrato.

**7.3.** Não cumprida a obrigação no prazo indicado na notificação, a **VENDEDORA** poderá considerar o negócio extinto, de pleno direito, e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao Imóvel. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** fará a devolução dos valores pagos até a data do término deste Contrato, corrigidos pela variação do IPCA entre a data do pagamento e a data da devolução, sendo certo que deverá ser respeitado o valor nominal do montante a ser restituído, deduzido de: (i) eventuais despesas incorridas e não pagas, relativas ao Imóvel, pelo **COMPRADOR** durante a vigência do presente Contrato, tais como IPTU, condomínio, contas de consumo ligadas ao Imóvel e custos para encerrar o negócio, corrigidas pela variação do IPCA, desde que respeitado o valor nominal das despesas não pagas; (ii) o valor do Sinal ou de multa de 20% (vinte por cento) do valor pago pelo **COMPRADOR**, caso nenhum valor tenha sido pago, e (iii) juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano calculados entre a data de vencimento da obrigação e a data da devolução. A **VENDEDORA** deverá restituir os valores pagos do Preço pelo **COMPRADOR**, descontadas as quantias aqui previstas no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do Distrato e contra a restituição do Imóvel à **VENDEDORA** pelo **COMPRADOR**.

**7.3.1.** A devolução de qualquer quantia pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** será realizada mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, a ser informada no Distrato.

**7.3.2.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto à **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

**7.3.3.** Caso nenhum valor do preço ajustado tenha sido pago pelo **COMPRADOR**, os valores apurados referentes às alíneas (i), (ii) e (iii) do item 7.3. devidamente corrigidos na forma do item 3.3., serão considerados líquidos, certos e exigíveis do **COMPRADOR** e poderão ser cobrados extra ou judicialmente pela **VENDEDORA**.

**7.4.** Os valores pagos ao leiloeiro, a título de comissão e/ou taxas de administração, não são parte do Preço, não foram recebidos pela **VENDEDORA** e não comporão os cálculos para devolução dos valores pagos em qualquer hipótese. O **COMPRADOR** conhece essa situação e a reconhece como certa, declarando expressamente que tem conhecimento de que tais valores jamais compuseram o Preço do Imóvel e não serão devolvidos em qualquer situação.

**7.5.** Ressalvado o disposto na Cláusula 7.6 a seguir, em qualquer hipótese de rescisão do presente Contrato, no caso do **COMPRADOR** já houver sido imitido na posse do Imóvel, o **COMPRADOR** deverá restituir o Imóvel à **VENDEDORA**, na data de assinatura do Distrato, sem prejuízo da **VENDEDORA** ajuizar as medidas legais cabíveis para a desocupação do Imóvel, com liminar, e de incidir em aluguel mensal pelo tempo em que o ocupar indevidamente, o qual as Partes pactuam desde já que corresponderá a 1% (um por cento) do Preço do Imóvel estipulado no presente Contrato, pelos mesmos índices aqui previstos, devido da data do descumprimento até a data da efetiva desocupação.

**7.5.1.** A restituição dos valores pagos pelo **COMPRADOR** estará condicionada à prévia devolução da posse do Imóvel pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**.

**7.6.** Com a implementação da alienação fiduciária do Imóvel, prevista neste Contrato, passarão a ser aplicáveis as disposições da Lei n.º 9.514/97 para o caso de inadimplemento do **COMPRADOR**.

**7.7.** Para efeitos de correção pela variação acumulada do IPCA, caso a data de pagamento do valor corrigido ocorra em dia menor que o dia 15 do mês, sua correção será efetuada utilizando-se o índice do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento e, como base, o índice do segundo mês anterior ao mês da data base da correção.

## **8. DECLARAÇÕES**

**8.1.** A **VENDEDORA** declara e garante ao **COMPRADOR**, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

a) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato; e

b) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

**8.2. O COMPRADOR** declara e garante à **VENDEDORA**, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

a) conhece as especificidades do Imóvel, inclusive aquelas descritas no Edital de Leilão e na Ata de Arrematação e da sua aquisição pela **VENDEDORA**, concordando expressamente com as condições estabelecidas no presente Contrato, comprometendo-se em tomar todas as providências cabíveis e arcar com todos os custos decorrentes das condições elencadas.

b) obriga-se a protocolar o pedido de transferência do cadastro do Imóvel junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da imissão do **COMPRADOR** na posse do Imóvel, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada à **VENDEDORA**, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de 0,5% sobre o Preço do **IMÓVEL**, a ser calculada *pro rata*, até o efetivo cumprimento, bem como todos os custos e despesas incorridos pela **VENDEDORA** relacionados e/ou decorrentes do descumprimento. No prazo de até 5 (cinco) dias, contados a partir da data da assinatura da Escritura, e submetido a esta mesma penalidade, deverá o **COMPRADOR** levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, o **COMPRADOR** deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da mesma penalidade.

**8.3. As Partes** declaram e garantem, mutuamente, respondendo civil e criminalmente pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que:

a) no caso de qualquer uma das Partes ser pessoa jurídica, que foram constituídos de acordo com a lei e estão devidamente autorizados a realizar o ato previsto neste Contrato e que os negócios realizados de acordo com as disposições deste instrumento não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data;

b) a assinatura deste Contrato por seus representantes legais, na hipótese de qualquer uma das Partes ser pessoa jurídica, foi devidamente autorizada por seus órgãos administrativos e diretivos, e todos os documentos necessários para a assinatura do presente Contrato foram obtidos e aprovados, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim;

c) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como o Contrato não viola

quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais as Partes estejam vinculados;

**8.4. O COMPRADOR** responderá integralmente por danos morais e materiais que causar à **VENDEDORA**, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto na Cláusula 8.2. (b), acima ou ainda pelas responsabilidades assumidas nas Cláusulas 4.2 a 4.2.2 acima e todas as demais disposições deste Contrato.

**8.4.1. O COMPRADOR** tem ciência de que deverá, no prazo que para tanto lhe for informado pela **VENDEDORA**, às suas expensas:

a) apresentar os comprovantes de efetiva transferência dos itens elencados na Cláusula 8.2, acima; e

b) cumprir com eventuais demais obrigações estabelecidas neste Contrato.

**8.4.2.** Caberá à **VENDEDORA** apresentar a certidão negativa de IPTU, a comprovação de regularidade do pagamento de condomínio, se aplicável, além dos demais documentos de sua responsabilidade eventualmente exigidos pelos órgãos competentes para viabilizar a formalização da Escritura e o registro dessa no Registro de Imóveis, bem como apresentar a certidão atualizada da matrícula do Imóvel com a baixa de todos os ônus e restrições que eventualmente pesem sobre eles e que sejam impeditivos para a lavratura e registro da Escritura.

## **9. DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO**

**9.1. O COMPRADOR** não pode (em conjunto as “Obrigações Anticorrupção”):

a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política;

b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada;

d) de qualquer maneira fraudar o presente Contrato; assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

**9.2. O COMPRADOR** deverá informar imediatamente, por escrito, à **VENDEDORA** detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente Contrato.

**9.3. O COMPRADOR** declara-se ciente que a **VENDEDORA** está obrigada 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.

**9.4.** Nos termos do artigo 127 do Código Civil, cessarão imediatamente os efeitos do presente Contrato, caso seja constatado pela **VENDEDORA** que o **COMPRADOR** não se enquadre nas 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, fato que ensejará a devolução de valores eventualmente pagos pelo **COMPRADOR**, na forma prevista na Cláusula 7.1 deste Contrato.

**9.5.** A **VENDEDORA** se reserva o direito de recusar qualquer depósito e/ou transferência de valores que não seja feita com recursos de titularidade do **COMPRADOR**, hipótese na qual o pagamento não será tido como realizado e tal transferência não produzirá qualquer efeito para os fins deste instrumento, operando-se o disposto na Cláusula 9.4 deste instrumento, caso a modalidade de pagamento seja “à vista” ou nas hipóteses de “parcelamento” por ocasião do vencimento do Sinal, ou operando-se o disposto na Cláusula 3.2.1. caso a parcela inadimplida não seja o Sinal.

## **10. REGRA DE CONDUTA ENTRE AS PARTES**

**10.1.** As Partes se comprometem entre si, por meio, inclusive, de seus diretores, empregados, agentes ou sócios a não negociar termos e condições que não estejam expressamente previstos neste Contrato, assim como a não dar, oferecer, pagar, prometer pagar, autorizar o pagamento, direta ou indiretamente, de qualquer quantia ou vantagem indevida, perante quaisquer terceiros e que possam representar a obtenção de qualquer benefício ou facilidade na execução deste contrato, sob pena de se caracterizar infração contratual grave, passível de rescisão imediata do presente Contrato, independentemente de qualquer notificação ou aviso e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Contrato e na obrigação em responder pelas indenizações cabíveis das perdas, danos, sejam estes diretos ou indiretos, lucros cessantes e demais cominações eventualmente caracterizadas em decorrência da conduta da Parte infratora.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

**11.1.** Fica desde já estabelecida a solidariedade no tocante ao cumprimento do objeto do Contrato, e demais obrigações contratuais, sendo considerados como uma só parte para todos os fins e efeitos, na hipótese de o **COMPRADOR** representar mais de uma pessoa (física e/ou jurídica), nos termos indicados no item 2 do **Quadro Resumo**.

**11.2.** Tendo em vista o caráter de irrevogabilidade e irretroatividade presentes nesta contratação, fica desde já estabelecido que, na hipótese de eventual descumprimento por parte da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR**, a seu exclusivo critério, poderá requerer junto à autoridade judiciária competente, a adjudicação compulsória do Imóvel, depositando judicialmente, se o caso, eventual saldo do Preço.

**11.3.** Caso a **VENDEDORA** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela **VENDEDORA** nesse sentido, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA, acumulada desde a data do desembolso pela **VENDEDORA** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, sendo certo que deverá ser respeitado o valor nominal da parcela a ser restituída. Caso este montante não seja pago no prazo máximo de 10 (dez) dias, o valor a ser ressarcido será acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

**11.3.1.** Caso a data do efetivo ressarcimento do valor corrigido ocorra em dia menor que o dia 15 do mês, sua atualização pela variação acumulada do IPCA será efetuada utilizando-se o índice do mês imediatamente anterior ao mês de ressarcimento e, como base, o índice do segundo mês anterior ao mês da data do desembolso pela **VENDEDORA**.

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

- a) do valor relativo ao Sinal e parcelas do preço pagas pelo Imóvel até a data da restituição;
- b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro;
- c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e
- d) somente quando o Imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do Imóvel.

**11.4.1.** Os valores a serem restituídos serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IGPM-FGV.

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

**11.5.** O **COMPRADOR** somente poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, após autorização, por escrito, da **VENDEDORA**. De seu lado, a **VENDEDORA** poderá ceder os créditos/recebíveis decorrentes deste Contrato a qualquer momento a seu exclusivo critério, independentemente de prévia anuência ou ciência do **COMPRADOR**.

**11.6.** Na hipótese de qualquer disposição deste Contrato ser declarada nula ou inválida, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas.

**11.7.** Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

**11.8.** As comunicações entre as Partes serão feitas por escrito e preferencialmente por correspondência eletrônica entregues nos endereços indicados no item 2 do **Quadro Resumo**, se para o **COMPRADOR**, e nos endereços abaixo indicados no item 1 do **Quadro Resumo**, se para a **VENDEDORA**.

**11.8.1.** Referida notificação, demanda, solicitação ou outra comunicação será considerada entregue e recebida pela parte destinatária quando de sua entrega, se feita pessoalmente; quando de sua transmissão, se efetuada por e-mail, sendo que a notificação original será enviada por outros meios permitidos nessa cláusula no mesmo dia; e se enviada pelo correio ou por serviço de entrega rápida, quando da entrega ou da primeira tentativa de entrega em dia útil normal, por correio ou serviço de entrega rápida, o que ocorrer primeiro, conforme indicado pelo aviso de recebimento ou conhecimento aéreo do correio de entrega rápida.

**11.9.** Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora assumidas pelas Partes consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

**11.10.** As Partes acordam que o **COMPRADOR** assumirá exclusivamente os ônus e custos de comissão do leiloeiro, a serem pagos diretamente ao leiloeiro envolvido.

**11.11.** Pactuam as Partes que todas as disposições eventualmente dispostas no item 12 do **Quadro Resumo** bem como o Edital de Leilão e a Ata de Arrematação são Partes integrantes deste Contrato e deverão ser fielmente cumpridas, sob pena de serem aplicadas as penalidades previstas neste Contrato.

**11.12.** Para os fins e efeitos da Lei de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal 13.709/2018) e da legislação correlacionada, as Partes declaram que concordam com o tratamento e a divulgação de seus dados pessoais para fins relacionados ao cumprimento das obrigações pactuadas no presente instrumento ou dele decorrentes, e também para os fins relacionados ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória aplicável ao presente negócio jurídico. Ficam as Partes cientes de que oportunamente ocorrerá o envio de seus dados pessoais e da documentação respectiva a órgãos e entidades tais como a Fazenda Municipal, Receita Federal, instituições financeiras, eventuais cessionários do crédito, Cartórios e outras pessoas ou entidades às quais devam ser informados seus dados para fins de consecução do presente negócio jurídico.

**11.13.** As Partes elegem o foro indicado no item 13 do **Quadro Resumo**, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes declaram para todos os efeitos e finalidades legais que o Contrato poderá ser assinado de forma eletrônica entre as próprias Partes, mediante a utilização de (i) certificados digitais emitidos por autoridades competentes no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP-Brasil e/ou (ii) outros meios de comprovação e autoria e integridade de documentos eletrônicos disponibilizados pela **VENDEDORA**, incluindo, mas não se limitando, a tokens de segurança encaminhados eletronicamente aos representantes legais das Partes, desde que tais meios estejam aptos a atender os requisitos necessários a assegurar a legitimidade da declaração de vontade das Partes conforme estabelecido na MP 2200-2, artigo 10, §2º (“Assinatura Eletrônica”). As Partes admitem e concordam que a Assinatura Eletrônica será uma forma válida, idônea e eficaz de celebração do Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, servindo como prova e/ou evidência da realização de quaisquer atos jurídicos. Se assinados fisicamente, este Contrato deverá ser assinado na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas e em 03 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo/SP, [\*\*\*] de [\*\*\*] de [\*\*\*].

---

[\*\*\*]

**VENDEDORA**

---

[\*\*\*]

**COMPRADOR**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Nome:  
R.G.:  
CPF:

Nome:  
R.G.:  
CPF:

## ANEXO 4B

### ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

**S A I B A M** quantos esta pública escritura virem que aos **xxxxx** dias do mês de **xxxxx** do ano de **dois mil e vinte e três (xx/xx/2023)**, nesta cidade de **xxxxx**, Estado de **xxxxx**, perante mim, Escrevente Autorizado, que esta subscreve, neste **xxxxx** ° Tabelião de Notas de **xxxxx / xxxxx**, situado na **xxxxx**, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente “**VENDEDOR(A)**”, **xxxxx**, neste ato representada por seus procuradores: **xxxxx**, nos termos da procuração lavrada perante **xxxxx**. E, de outro lado, como outorgado comprador, doravante designado simplesmente “**COMPRADOR(A)(ES)**”, **xxxxx**.- Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim, Escrevente Autorizado, através dos documentos supra mencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé.- A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue: **DO IMÓVEL:** Pelo outorgante vendedor, na forma em que representada, me foi dito que é senhor e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, do(s) seguinte(s) imóvel(is): **1) xxxxx**, imóvel esse objeto da **matrícula nº xxxxx**, onde encontra-se melhor descrito e caracterizado, cujas descrições, frações e confrontações são de pleno conhecimento das partes, dispensando-se a sua inteira descrição nos termos do artigo 2º da Lei 7433/85.- *As partes possuem plena ciência de todos os registros e averbações constantes da matrícula acima mencionada.* Inscrito na Prefeitura Municipal de **xxxxx** sob nº **xxxxx**, com valor venal de referência de **xxxxx**. Valor comercial atribuído pelas partes: **xxxxx**. **ORIGEM:** O imóvel foi adquirido pelo vendedor através da **xxxxx**. **PREÇO E AQUISIÇÃO:** Possuindo ele, vendedor, o referido imóvel, livre e desembaraçado de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para vender referido(s) imóvel(eis), em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra datado de **xxxxx**, cuja apresentação e registro fica expressamente dispensado pelas Partes, o vendedor compromete-se a vender o imóvel ao comprador, e este se compromete a comprá-lo, em caráter irrevogável e irretratável, no estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado, em conjunto, de **xxxxx**, sendo **xxxxx** pagos anteriormente pelo comprador ao vendedor a título de sinal e principio de pagamento em **xxxxx**, e o saldo de **xxxxx** pagos através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) junto ao Banco **xxxxx**, CNPJ/MF nº **xxxxx**, agência **xxxxx**, conta corrente **xxxxx**, em **xxxxx** de cuja quantia o vendedor dá plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, cedendo e transferindo para o comprador toda posse, domínio, direitos e demais ações que exercia sobre o aludido imóvel, para que dele o comprador use, goze e livremente disponha, como seu que fica sendo, obrigando-se o vendedor, por si e seus sucessores, a fazer esta escritura e venda sempre boa, firme e valiosa. **DA POSSE:** (i) A transmissão da posse detida pelo vendedor ocorreu na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou da

Ata de Arrematação do Leilão, qual seja em **xxxxx**, mediante a assinatura do respectivo termo de imissão na posse; [ou quando aplicável: A transmissão da posse detida pelo vendedor se dará no ato de assinatura desta Escritura, servindo este instrumento como termo de imissão na posse;] A partir da imissão na posse, ou nos termos abaixo dispostos o **COMPRADOR** ficará responsável, quando necessários, às suas expensas, e ou nos termos da lei a: **(a)** O comprador ficará responsável pelo pagamento, nos seus respectivos vencimentos, de todos os encargos, tributos, taxas, despesas de uso e ambientais, urbanísticas, manutenção, segurança e limpeza, taxas de lixo e impostos referentes aos imóveis, e enfim, todas e quaisquer despesas que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis objeto da presente, cujo fato gerador se dê a partir da Imissão na Posse, ainda, os lançados em nome do Vendedor, dos antecessores ou de terceiros e cobrados futuramente; **(b)** realizar a unificação das matrículas, retificação de área, e/ou apuração de eventual necessidade de promover demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais e extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros nos órgãos e cartórios, se for exigido e nos termos da Lei; **(c)** como condição da aquisição, qualquer regularização e atualização cadastral, fiscal, ambiental, urbanística, registral, perante as autoridades administrativas ou governamentais competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, ainda que anteriores à arrematação, eximindo o vendedor de toda e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar deste a este título; **(d)** pela manutenção e conservação do imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou exercício do direito e defesa da posse, quando ocupados a qualquer título, seja ele locado, arrendado, dado em comodato ou invadido; **(e)** por construções, reformas, regularizações e demolições que venha a realizar no imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/ regularizações/ autorizações/ licenças necessárias perante os órgãos competentes, incluindo, as regularizações e averbações necessárias, perante os órgãos municipais, estaduais, federais e Cartório de Imóveis competente, atinentes as construções e/ou demolições, projetos aprovados e existentes ou em andamento sobre o imóvel, tais como, mas não se limitando a obtenção de alvará de construção/demolição, habite-se, as-built, etc, não podendo reclamar do vendedor qualquer indenização, reembolso, ressarcimento ou questionamento de qualquer natureza; **(f)** pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, regimento interno, quando houver; **(g)** por eventuais débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída, reformada ou demolida, não averbadas no Registro de Imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis e Prefeituras; **(h)** por todas providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro, numeração predial do imóvel e inscrição imobiliária junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(i)** pelas providências necessárias à quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel, abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias, entre outros, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário, conforme disposto no Edital, responsabilizando-se pelos riscos relacionados a tais procedimentos, pela aferição de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio ou por este, se houver; **(j)** em obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários, bem como que envolvam o condomínio, quando

for o caso; **(k)** por proceder, junto ao condomínio e/ou administradora, bem como Prefeitura e demais órgãos correspondente, com a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos, impostos, despesas de uso (água, esgoto, luz, gás, etc), foro, laudêmio, multas administrativas e/ou demais taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado de débitos de IPTU vencido e indicado pela Prefeitura correspondente e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio, nos termos do Edital, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao vendedor, ainda que eventualmente lançados em nome do vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

**CERTIDÕES:** O vendedor apresenta: **(i)** certidão da matrícula do imóvel, atualizada e válida; **(ii)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida às **xxxxx**, que ficam arquivadas nestas Notas no classificador eletrônico conforme abaixo mencionado. Pelas partes foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus termos; **(iii)** Apresenta neste ato as Certidões Conjuntas de Débitos de Tributos Imobiliários referente ao imóvel objeto da presente Escritura, com sua situação regular. **DECLARAÇÕES DO VENDEDOR:** O vendedor declara sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(i)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação aos imóveis da presente, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/86, com o que a outorgada compradora concorda expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(ii)** não há qualquer débito condominial pendente sobre os imóveis objeto da presente, apresentando neste ato a Certidão Negativas de Débitos Condominiais; **(iii)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(iv)** nenhuma das obrigações assumidas perante a compradora nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(v)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do vendedor, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(vi)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do vendedor, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do vendedor, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(vii)** O imóvel não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfiteútico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União [ou quando aplicável: O imóvel é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfiteútico ou tampouco inscrito perante a Secretaria de Patrimônio da União]; **(viii)** a execução desta Escritura não viola: **(a)** as disposições de nenhum ato constitutivo do vendedor; **(b)** nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e **(c)** nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais o vendedor esteja

vinculado; **(ix)** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem sobre o imóvel, ou forem apurados posteriormente, devendo o comprador assumir todo e qualquer passivo, contingências, descontaminações, infrações, recomposição e/ou reconstrução, mantendo o vendedor indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel, ainda que anteriores à arrematação, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Escritura e no Edital. O comprador será o único e exclusivo responsável pela exploração econômica que vier a dar ao imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração. **DECLARAÇÕES DO COMPRADOR:** O comprador declara que: **(i)** que tem pleno conhecimento do estado de conservação do imóvel, de suas características, situação, aquisição, conservação, topografia e localização, bem como declara que analisou e aceitou a documentação do Vendedor e do imóvel, e que tem conhecimento das questões jurídicas, fiscais, ambientais, urbanísticas, processuais e regulatórias, além das condições específicas estabelecidas no Edital e na Escritura; **(ii)** é responsável pela verificação de eventual restrição imposta pela legislação municipal, estadual e ou federal, sobre eventuais restrições de zoneamento, parcelamento e uso e ocupação do solo, legislação ambiental, loteamento, IBAMA, INCRA, se for aplicável, bem como pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, regimento interno, quando houver; bem como proceder com eventuais regularizações, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, relacionadas às construções/edificações, benfeitorias relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal por ventura existentes sobre o imóvel, bem como responder por danos, ações e custos relacionados a tal tema; **(iii)** [quando aplicável: que o imóvel é foreiro e/ou ocupante de terreno de marinho, de modo que, assume o comprador a responsabilidade, providências e ônus pela aquisição do referido no estado em que se encontra, declarando ciência de que adquire o domínio útil, e responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, incluindo as de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção da certidão de autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel]; **(iv)** o comprador obriga-se a protocolar o pedido de transferência do cadastro do Imóvel junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura da escritura pelo comprador, comprovando as providências realizadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$ 100,00 (cem reais), a ser calculada até o efetivo cumprimento, bem como todos os custos e despesas incorridos pelo vendedor relacionados e/ou decorrentes do descumprimento. Submetido a esta mesma penalidade, deverá o comprador levar a escritura definitiva a registro perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registros para tanto. Em havendo óbices, o comprador deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação da penalidade; **(a)** a presente escritura deverá ser prenotada, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de sua lavratura, no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como deverá a compradora enviar o respectivo comprovante ao vendedor em até 1 (um)

dia útil da prenotação; **(b)** Com relação ao prazo de registro da presente escritura, fica ressalvado o prazo consumido para atendimento das exigências expedidas por parte do Registro de Imóveis competente em decorrência da prenotação que objetivar o seu registro, desde que comprovado que as partes não deram causa para a nota devolutiva e que a prenotação esteja dentro do prazo de validade de 20 (vinte) dias, contados da sua primeira apresentação, nos termos do artigo 205 da Lei nº 6.015/73 com redação dada pela lei nº 14.382/22; **(c)** Na hipótese de não ser comprovado pelo comprador o registro da presente escritura no prazo estipulado acima, ao vendedor fica facultado promover tal registro imputando a compradora reembolsar por todas e quaisquer despesas e custos inerentes ao ato no prazo impreritável de 15 (quinze) dias a contar da solicitação neste sentido; **(v)** o comprador assume integral responsabilidade pelas providências e despesas de transmissão do imóvel junto aos órgãos competentes, tais como, mas não se limitando aos custos inerentes a lavratura, registro, imposto de transmissão, rratificações, averbações, cancelamentos, laudêmios, taxas, certidões relativas à presente escritura e ao objeto dela, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, nos termos do Edital; **(vi)** declara-se ciente das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, o qual estará obrigado(s) a respeitar, não ficando o vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências nesse sentido, declarando, por fim, que tem ciência de que o Imóvel se encontra inserido no Condomínio e que é regido pelo Regimento Interno elaborado pela sua administradora; **(vii)** o comprador declara ciência de que o imóvel encontra-se ocupado, locado, arrendado, dado em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível, o vendedor entregar ao comprador, a posse direta do imóvel, ao comprador lhe será transmitida a posse indireta, cabendo, às suas expensas e quando julgar necessário, promover as medidas, judiciais e extrajudiciais, para desocupação e/ou despejo do ocupante, e consequente imissão na posse, renunciando ao direito de demandar pela evicção e declara ainda que não poderá reclamar do Vendedor qualquer providência, responsabilidade, indenização ou ressarcimento relacionado à desocupação do Imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. Ainda, caso o vendedor já tenha ingressado com as medidas judiciais ou extrajudiciais para retomada da posse e desocupação do imóvel, caberá ao comprador arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a seu critério: a) sub-rogar-se na ação judicial em substituição ao vendedor; b) ingressar na ação judicial existente como assistente até julgamento final; c) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável ao vendedor, o comprador deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério, às suas expensas e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados, incluindo honorários e despesas processuais, bem como os custos relacionados a sub-rogação e intervenção processual. Nas hipóteses previstas acima, quando aplicável, o comprador se sub-rogará nos deveres, direitos e obrigações concernentes aos Contratos atinentes à ocupação do imóvel, concordando com todos os seus termos, declarando ter tido acesso e examinado os documentos, previamente à assinatura desta Instrumento, dando prévia quitação quanto a este ponto para nada reclamar do comprador; **(viii)** em havendo ações judiciais em curso, o comprador, a critério do vendedor, se sub-rogará nas ações, de modo que, eventuais créditos oriundos destas ações, referentes ao período anterior à data do leilão serão devidos ao vendedor, não podendo o comprador reclamar quais

valores a este título. **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** (i) as partes foram cientificadas sobre possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT; (ii) as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter “*ad corpus*”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões dos imóveis são meramente enunciativas, não havendo, em caso de divergência de metragem ou de área, hipótese de complemento de área, reclamação de valores complementares (abatimento de qualquer valor do preço) ou resolução do negócio; (iii) O comprador declara ter vistoriado o Imóvel, tendo-o achado conforme, e estar ciente de suas características e benfeitorias, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra, isto é, o imóvel é vendido no estado em que se encontra, física e documentalmente, não podendo o comprador alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características internas, estado de conservação, uso e habitabilidade, localização, etc; (iv) Nos termos do artigo 448, do Código Civil, as partes declaram e aceitam que o vendedor não responderá pela evicção de direito, nos termos da Lei. O vendedor somente responderá pela evicção de direito quando não houver descrição prévia do ônus, constante no Edital de Leilão, referente à restrição judicial ou outra especificação, que ensejará a evicção, excetuadas as previsões do Edital. A responsabilidade pela evicção do vendedor ocorrerá se sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do vendedor e/ou da Escritura, que for assinado com o comprador e fica limitada à devolução, quando aplicável: (a) do valor relativo ao Sinal e parcelas do preço pagas pelo Imóvel até a data da restituição; (b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; (c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo comprador relativos ao período anterior à assinatura da Ata de Arrematação, do Contrato ou Escritura; e (d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo comprador relativos ao período em que estes se mantiveram, apenas, na posse indireta do Imóvel. Os valores a serem restituídos serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IGPM-FGV; (v) as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes, administrativos e diretivos a realizar o ato objeto da presente escritura, e todos os documentos necessários para a presente lavratura foram obtidos e aprovados; (vi) as discussões sobre o objeto desta Escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das partes; (vii) não se encontravam em estado de necessidade ou sob coação para a lavratura desta Escritura e/ou em estado de urgência para celebrá-la; (viii) não há qualquer disposição legal, norma infralegal ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização do presente negócio nos termos ora ajustados, bem como desta Escritura não violam quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais as Partes estejam vinculadas; (ix) Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, nulas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, ou seja, tal declaração não afetará contrariamente a validade e a eficácia das demais disposições, as quais deverão ser totalmente cumpridas; (x) declaram para todos os fins de direito que estão habituadas a este tipo de operação e que a presente escritura foi redigida de acordo com os ditames e princípios da função social dos contratos e da boa-fé objetiva nas relações contratuais, nos termos do artigo 421 do Código Civil,

inclusive seus deveres anexos, sem qualquer vício social ou de consentimento, bem como a assinatura e cumprimento desta escritura foram devidamente autorizados nos termos de seus atos societários, conforme o caso, representando esta escritura uma obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com seus termos; **(xi)** Eventual tolerância das Partes e/ou o não exercício de quaisquer direitos ou faculdades concedidas em lei, em relação ao cumprimento das obrigações ora assumidas consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, renúncia de direitos, precedente ou novação contratual. **COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES:** Eventuais comunicações entre Vendedor e Comprador deverão ser enviadas em papel ou por meio eletrônico, com aviso de recebimento e nos endereços e para os contatos indicados nesta escritura, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços aqui indicados ou por correspondência eletrônica, a qual deverá ser remetida com pedido de comprovação de entrega e leitura, e será considerada entregue quando do recebimento, pelo remetente, da comprovação de entrega do correio eletrônico; **(i)** as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços aqui indicados ou por correspondência eletrônica, a qual deverá ser remetida com pedido de comprovação de entrega e leitura, e será considerada entregue quando do recebimento, pelo remetente, da comprovação de entrega do correio eletrônico; **(ii)** os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços mencionados nesta escritura em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem; **(iii)** cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços mencionados nesta escritura. **COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:** O comprador responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao vendedor, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo comprador e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o vendedor incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do comprador, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo comprador, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. **DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO:** O comprador não pode (“Obrigações Anticorrupção”): **(i)** utilizar recursos para pagamentos ilegais relacionados a atividades políticas; **(ii)** facilitar ou aprovar pagamentos ilegais a funcionários do governo para obter vantagens indevidas; **(iii)** oferecer ou aceitar pagamentos, doações ou benefícios ilegais ou corruptos relacionados ao contrato; **(iv)** O comprador deve informar prontamente ao vendedor sobre qualquer violação das obrigações anticorrupção; **(v)** o vendedor está obrigada a cumprir os procedimentos para prevenir e combater crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores; **(vi)** o vendedor se reserva no direito de recusar qualquer depósito e/ou transferência de valores que não seja feita com recursos de titularidade do comprador. **DO CONSENTIMENTO PARA DIVULGAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS**

**PESSOAIS:** Para os fins e efeitos da Lei de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal 13.709/2018) e da legislação correlacionada, as partes declaram que concordam com o tratamento e a divulgação de seus dados pessoais para fins relacionados ao cumprimento das obrigações pactuadas no presente instrumento ou dele decorrentes, e também para os fins relacionados ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória aplicável ao presente negócio jurídico. Ficam as partes cientes de que oportunamente ocorrerá o envio de seus dados pessoais e da documentação respectiva a órgãos e entidades tais como a Fazenda Municipal, Receita Federal, instituições financeiras, eventuais cessionários do crédito, Cartórios e outras pessoas ou entidades às quais devam ser informados seus dados para fins de administração do crédito objeto do presente. **SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS:** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer questões que porventura decorram deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **ITBI:** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado. **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, foi efetuada consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (*hash*): **xxxx**.- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações, retificações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente. **EMITIDA A DOI.**

**ANEXO 5**

<b>MATRÍCULA</b>	6300
<b>CIDADE / UF</b>	VOLTA REDONDA / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua São Felipe, 291 - Niterói
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 1.100.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua São Felipe, 291, Niterói, Volta Redonda/RJ. Área de terreno: 547,00m <sup>2</sup> , Área construída: 360,20m <sup>2</sup> . Mat. 6.300 do 2º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE AVERBAÇÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS</b> Av. 08 – Cessão de Crédito Av. 10 – Consolidação da Propriedade
<b>JURÍDICO</b>	Ação de Revisão Contratual Nº 0803582-97.2022.8.19.0066 Ação de Reintegração de Posse nº 0818327-48.2023.8.19.0066 Sem impedimento para venda

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	14660
<b>CIDADE / UF</b>	Teixeira de Freitas / BA
<b>ENDEREÇO</b>	Rua 01, 9 - Conjunto Habitacional Teixeira de Freitas I
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 82.950,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua 01, nº 09, Conjunto Habitacional Teixeira de Freitas I, Teixeira de Freitas/BA. Área de terreno: 162,00m <sup>2</sup> , Área construída: 44,90m <sup>2</sup> . Mat. 14.660 do RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 07 – Cessão de Crédito Av. 10 – Consolidação da Propriedade Av. 11 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	17495
<b>CIDADE / UF</b>	Uberlândia / MG
<b>ENDEREÇO</b>	Alameda Vicente Paulo Afonso, 198 - Residencial Gramado
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 425.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Alameda Vicente Paulo Afonso, nº 198, Residencial Gramado, Uberlândia/MG. Área de terreno: 267,00m <sup>2</sup> , Área construída: 74,60m <sup>2</sup> . Mat. 17.495 do 2º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 17 – Atualização Detentor do Crédito Av. 18 – Consolidação da Propriedade Av. 19 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação de Reintegração de Posse nº 5047685-06.2023.8.13.0702, com liminar deferida para desocupação</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	18993
<b>CIDADE / UF</b>	Tubarão / SC
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Cândido Cesar Freire Leão, 615 - Recife
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 1.575.078,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Cândido Cesar Freire Leão, nº 615, Recife, Tubarão/SC. Área de terreno: 1.126,47m <sup>2</sup> , Área construída: 566,46m <sup>2</sup> . Mat. 18.993 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 09 – Cessão de Crédito Av. 10 – Consolidação da Propriedade Av. 12 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação de Revisão Contratual nº 5007638-90.2021.8.24.0075</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	19931
<b>CIDADE / UF</b>	CAMAÇARI / BA
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Alameda Beija Flor - Jauá
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 1.499.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Lote de terreno nº 87, localizado no Condomínio Albatroz, situado na Rua Alameda Beija Flor, s/n, Jauá, Camaçari/BA. Área total: 1.500,00m <sup>2</sup> . Mat. 19.931 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE DAÇÃO – PAN TRAVESSIA</b> Av. 09 – Consolidação da Propriedade (PAN) Av. 11 – Averbação Leilões Negativos (PAN)
<b>JURÍDICO</b>	<b>Sem ação mapeada</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Banco Pan S/A, Cnpj nº 59.285.411/0001-13

<b>MATRÍCULA</b>	19837
<b>CIDADE / UF</b>	Campina Grande/PB
<b>ENDEREÇO</b>	R NOSSA SENHORA DE LOURDES 120 CASA 120 JARDIM TAVARES
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 638.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Nossa Senhora De Lourdes, nº 120, Alto Branco, Campina Grande/PB. Área construída: 407,99m <sup>2</sup> . Mat. 19.837 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE DAÇÃO – PAN TRAVESSIA</b> <b>R. 10 – Consolidação da Propriedade (PAN)</b> <b>Av. 12 e 13 – Averbação Leilões Negativos (PAN)</b>
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação Judicial nº 0802717-91.2019.8.15.0001</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Banco Pan S/A, Cnpj nº 59.285.411/0001-13

<b>MATRÍCULA</b>	21679
<b>CIDADE / UF</b>	UBERABA / MG
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Doutor Aulo de Oliveira, 454 - Jardim São Bento
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 306.600,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Doutor Aulo de Oliveira, nº 454, Jardim São Bento, Uberaba/MG. Área terreno: 200,00m <sup>2</sup> , Área construída: 139,52m <sup>2</sup> . Mat. 21.679 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE AVERBAÇÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS</b> Av. 20 – Cessão de Crédito Av. 21 – Consolidação da Propriedade
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação de Reintegração de Posse nº 5021785-24.2023.8.13.0701</b> Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	25046
<b>CIDADE / UF</b>	Teresópolis / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Jorge Lossio, 40 - Alto
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 820.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Apartamento Cobertura nº 02, localizada no Edifício Vicente Apa, situado na Rua Jorge Lossio, nº 40, Alto, Teresópolis/RJ. Área Total: 290,05m <sup>2</sup> . Mat. 25.046 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 06 – Cessão de Crédito Av. 09 – Consolidação da Propriedade Av. 12 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Ação de Revisão Contratual nº 0005300-51.2020.8.19.0061 Ação de Reintegração de Posse nº 0808035-19.2023.8.19.0061 Sem impedimento para venda

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	26201
<b>CIDADE / UF</b>	Rio De Janeiro/RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Estrada do Monteiro, 323 - Campo Grande
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$170.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Apartamento nº 608, localizado no Bloco 01 do Edifício Atlantis, situado na Estrada do Monteiro, nº 323, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, com direito ao uso de 01 vaga de garagem. Mat. 26.201 do 12º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	Sem pendências regulatórias R. 15 – Dação em Pagamento Av. 13 – Cancelamento Hipoteca (R. 07 e Av. 08) Av. 14 – Cancelamento Hipoteca (R. 10 e Av. 11) Av. 16 – Cancelamento averbação Execução Extrajudicial

<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda
-----------------	--

BTG PACTUAL S/A, CNPJ Nº 30.306.294/0001-45

<b>MATRÍCULA</b>	26288
<b>CIDADE / UF</b>	Rio de Janeiro / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Dias da Cruz, 745 - Méier
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 779.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Prédio Comercial, situado na Rua Dias da Cruz, nº 745, Méier, Rio de Janeiro/RJ. Mat. 26.288 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.

<b>REGULATÓRIO</b>	<p style="text-align: center;"><b>PENDENTE AVERBAÇÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS</b>  <b>Av. 09 – Atualização Detentor do Crédito</b>  <b>Av. 11 – Consolidação da Propriedade</b></p>
<b>JURÍDICO</b>	<p style="text-align: center;">Sem ação mapeada  Sem impedimento para venda</p>

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	27567
<b>CIDADE / UF</b>	Campo Grande / MS
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Paulo Hideo Katayama, 782 - Parque Residencial União
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 336.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Paulo Hideo Katayama, nº 782, Parque Residencial União, Campo Grande/MS. Área de terreno: 300,00m <sup>2</sup> , Área construída: 52,14m <sup>2</sup> . Mat. 27.567 do 2º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO

<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS Av. 15 – Cessão de Crédito Av. 16 – Consolidação da Propriedade Av. 17 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	28117
<b>CIDADE / UF</b>	PONTA GROSSA / PR
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Tobias Gumercindo do Valle, 145 - Colônia Dona Luiza
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 206.000,00

<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Tobias Gumerindo do Valle, nº 145, Colônia Dona Luiza, Ponta Grossa/PR. Área de terreno: 429,00m <sup>2</sup> , Área construída: 67,15m <sup>2</sup> . Mat. 28.117 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS Av. 10 – Consolidação da Propriedade Av. 11 – Averbação Leilões Negativos R. 13 – Dação em Pagamento
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação contra a TRAVESSIA VIII mapeada Ação de Reintegração de Posse Nº 0028575-37.2023.8.16.0019, com liminar para desocupação deferida Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	34449
<b>CIDADE / UF</b>	Londrina / PR

<b>ENDEREÇO</b>	Rua Joaquim Murtinho, 467 - Jardim Novo Sabará
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 620.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Joaquim Murtinho, nº 467, Jardim Novo Sabará, Londrina/PR. Área de terreno: 360,00m <sup>2</sup> , Área construída: 324,00m <sup>2</sup> . Mat. 34.449 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 14 – Cessão de Crédito Av. 16 – Consolidação da Propriedade Av. 17 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Ação Revisional nº 0014030-45.2021.8.16.0014 Ação de Reintegração de Posse nº 0028054-10.2023.8.16.0014, desocupado Sem impedimento para venda

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	37638
<b>CIDADE / UF</b>	Paulista / PE
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Severino Marques Dias, 215 - Janga

<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 160.650,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa nº 07, localizada no Condomínio Privê Village Jangadeiro, situado na Rua Severino Marques Dias, nº 215, Janga, Paulista/PE. Área de terreno: 720,00m <sup>2</sup> , Área construída: 81,81m <sup>2</sup> . Mat. 37.638 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 07 – Cessão de Crédito Av. 09 – Consolidação da Propriedade Av. 10 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Ação de Revisão Contratual Nº 0035663-72.2021.8.17.3090 Ação de Reintegração de Posse Nº 0015367-58.2023.8.17.3090 Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	39806
<b>CIDADE / UF</b>	Cuiaba / MT
<b>ENDEREÇO</b>	Rua C, 94 - Terra Nova

<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 151.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Apartamento nº 03, localizado no Bloco 07 do Residencial Esmeralda, situado na Rua C, nº 94, Terra Nova, Cuiabá/MT, com direito ao uso de 1 vaga de garagem. Área Privativa: 61,49m <sup>2</sup> , Área Total: 82,18m <sup>2</sup> . Mat. 39.806 do 6º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> R. 15 – Cessão de Crédito Av. 16 – Consolidação da Propriedade Av. 17 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	51501
<b>CIDADE / UF</b>	Rio de Janeiro/RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Rafael de Carvalho, 75 - Itanhangá
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 740.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Rafael de Carvalho, nº 75, Itanhangá, Rio de Janeiro/RJ. Mat. 51.501 do 9º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	DESOCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<p style="text-align: center;">SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</p> <p style="text-align: center;">Av. 27 – Cessão de Crédito</p> <p style="text-align: center;">Av. 29 – Consolidação da Propriedade</p> <p style="text-align: center;">Av. 31 – Averbação Leilões Negativos</p>
<b>JURÍDICO</b>	<p style="text-align: center;">Sem ação mapeada</p> <p style="text-align: center;">Sem impedimento para venda</p>

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	53516
<b>CIDADE / UF</b>	Anápolis / GO
<b>ENDEREÇO</b>	Alameda Azaléia, s/n, Lote nº 9, Quadra 03 - Rose's Garden
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 850.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Alameda Azaleia, s/n, Lote nº 9, Quadra 03, Residencial Rose's Garden, Anápolis/GO. Área de terreno: 510,00m <sup>2</sup> , Área construída: 257,57m <sup>2</sup> . Mat. 53.516 do 2º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE DAÇÃO – PAN TRAVESSIA</b> Av. 18 – Consolidação da Propriedade (PAN) Av. 19 – Averbação Leilões Negativos (PAN)
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação Judicial nº 5469198-32.2020.8.09.0006</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Banco Pan S/A, Cnpj nº 59.285.411/0001-13

<b>MATRÍCULA</b>	59380
<b>CIDADE / UF</b>	VIAMÃO / RS
<b>ENDEREÇO</b>	Acesso 08, 1140 - São Lucas
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 381.911,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa BH 15, situada no Acesso 08, nº 1140, Condomínio Horizontal Cantegril IV, Viamão/RS. Área construída: 168,18m <sup>2</sup> . Mat. 59.380 do RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 08 – Consolidação da Propriedade (PAN) Av. 09 e 10 – Averbação Leilões Negativos (PAN) R. 14 – Dação em Pagamento
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda

Banco Pan S/A, Cnpj nº 59.285.411/0001-13

<b>MATRÍCULA</b>	66332
<b>CIDADE / UF</b>	MARICÁ / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Francisco Martini, s/n, Lote 26-A - Jardim Nossa Senhora do Amparo
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 699.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Francisco Martini, s/n, Lote nº 26-A, Jardim Nossa Senhora do Amparo, Maricá/RJ. Área de terreno: 720,00m <sup>2</sup> , Área construída: 310,21m <sup>2</sup> . Mat. 66.332 do 2º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	Av. 11, 13, 14, 15, 18, 19 – Indisponibilidade do Imóvel Av. 12 – Cessão de Crédito Av. 21 – Consolidação da Propriedade Av. 25 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Ação de Reintegração de Posse nº 0812251-16.2023.8.19.0031 Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	74667
<b>CIDADE / UF</b>	Anápolis / GO
<b>ENDEREÇO</b>	Rua FC-06, s/n, Lote nº 15 - Flor do Cerrado
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 283.500,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua FC-06, s/n, Lote nº 15-A, Quadra 06, Residencial Flor do Cerrado, Anápolis/GO. Área de terreno: 200,00m <sup>2</sup> , Área construída: 120,00m <sup>2</sup> . Mat. 74.667 do 1º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 06 – Cessão de Crédito Av. 07 – Consolidação da Propriedade Av. 08 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Ação Judicial de Revisão Contratual nº 5388543-05.2022.8.09.0006 Reintegração de Posse nº 5302675-25.2023.8.09.0006 Sem impedimento para venda

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	62.855
<b>CIDADE / UF</b>	Rio De Janeiro / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Tomas Soares da Silva, 10 - Campo Grande
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 246.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Tomas Soares da Silva, nº 10, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ. Área de terreno: 144,00m <sup>2</sup> , Área construída: 69,60m <sup>2</sup> . Mat. 62.855 do 12º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 03 – Atualização Detentor do Crédito Av. 06 – Consolidação da Propriedade Av. 08 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação de Reintegração de Posse nº 0905496-74.2023.8.19.0001</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	86005
<b>CIDADE / UF</b>	SOROCABA / SP
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Gercílio Ribeiro dos Santos, 240 - Jardim Solar do Bosque
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 926.250,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Gercilio Ribeiro dos Santos, nº 240, Jardim Solar do Bosque, Sorocaba/SP. Área de terreno: 1.000,00m <sup>2</sup> , Área construída: 277,00m <sup>2</sup> . Mat. 86.005 do 2º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 06 – Cessão de Crédito Av. 07 – Consolidação da Propriedade Av. 08 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Ação Tutela Antecedente nº 1040873-96.2022.8.26.0602 Ação de Reintegração de Posse nº 1034473-32.2023.8.26.0602, desocupado Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	91192
<b>CIDADE / UF</b>	Palmas / TO
<b>ENDEREÇO</b>	Alameda 10, nº 17, Quadra ARSE-22, Conjunto QIL, Palmas/TO
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 991.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Alameda 10, nº 17, Quadra ARSE-22, Conjunto QIL, Palmas/TO. Área de terreno: 720,00m <sup>2</sup> , Área construída: 344,94m <sup>2</sup> . Mat. 91.192 do CRI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 13 – Cessão de Crédito Av. 15 – Consolidação da Propriedade Av. 16 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Ação de Reintegração de Posse nº 0046207-88.2023.8.27.2729 Sem impedimento para venda

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	110368
<b>CIDADE / UF</b>	São Paulo/SP
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Augusto Farinha, 500 - Jardim Pinheiros
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$854.300,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Augusto Farinha, nº 500, Jardim Pinheiros, São Paulo/SP. Área de terreno: 197,00m <sup>2</sup> . Mat. 110.368 do 18º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	Sem pendências regulatórias Av. 15 – Consolidação da Propriedade Av. 16 – Averbação leilões negativos R. 18 – Compra e Venda EMGEA x ENF SPE II
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	113565
<b>CIDADE / UF</b>	Rio de Janeiro/RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Avenida Dom Helder Câmara, 5644 - Del Castilho
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$139.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Sala Comercial nº 601, localizada no Edifício Ponto Norte Empresarial, situado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5644, Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ, com direito ao uso de 1 vaga de garagem. Mat. 113.565 do 6º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	DESOCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	Pendente Averbação Leilões Negativos Av. 09 – Cessão de Créditos Av. 10 – Consolidação da Propriedade
<b>JURÍDICO</b>	Sem ação mapeada Sem impedimento para venda

BANCO BTG PACTUAL S/A, CNPJ Nº 30.306.294/0001-45

<b>MATRÍCULA</b>	132948
<b>CIDADE / UF</b>	Rio de Janeiro / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Avenida Paulo de Frontin, 451 - FREGUESIA DO ENGENHO VELHO
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 260.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Apartamento nº 301, localizado no Edifício situado na Avenida Paulo de Frontin, nº 451, Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ, com direito ao uso de 1 vaga de garagem. Mat. 132.948 do 11º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	DESOCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE DAÇÃO EM PAGAMENTO</b> <b>Av. 08 – Cessão de Crédito</b>
<b>JURÍDICO</b>	<b>Sem ação contra ENF SPE II mapeada</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	139003
<b>CIDADE / UF</b>	TRAMANDAÍ / RS
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Silveira Martins, s/n, Lote nº 14, Quadra 257 - Zona Nova Sul
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 186.532,50
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Silveira Martins, s/n, Lote nº 14, Quadra 257, Zona Nova Sul, Tramandaí/RS. Área de terreno: 237,00m <sup>2</sup> , Área construída: 97,50m <sup>2</sup> . Mat. 139.003 do RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE DAÇÃO – PAN TRAVESSIA</b> <b>Av. 07 – Consolidação da Propriedade (PAN)</b> <b>Av. 08 – Averbação Leilões Negativos (PAN)</b>
<b>JURÍDICO</b>	<b>Sem ação contra a TRAVESSIA VIII mapeada</b> <b>Sem ação de reintegração de posse</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Banco Pan S/A, Cnpj nº 59.285.411/0001-13

<b>MATRÍCULA</b>	158739
<b>CIDADE / UF</b>	Campo Grande / MS
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Planalto, 515 -
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 1.299.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa 01 e 02, situadas à Rua Planalto, nº 515, Jardim TV Morena, e Casa situada à Rua Planalto, nº 547, Jardim TV Morena. Área Construída: 162,12m <sup>2</sup> (Casa 01), 69,60m <sup>2</sup> (Casa 02), 163,27m <sup>2</sup> (Casa nº 547), Área de Terreno: 849,96m <sup>2</sup> . Matrícula 158.739 do 1º CRI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> R. 08 – Cessão de Crédito Av. 10 – Consolidação da Propriedade Av. 12 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	Ação de Revisão Contratual nº 0827800-59.2020.8.12.0001 Ação de Reintegração de Posse nº 0826006-95.2023.8.12.0001, com prazo para desocupação em curso Sem impedimento para venda

ENF SPE II – CNPJ Nº 30.612.977/0001-20

<b>MATRÍCULA</b>	174350
<b>CIDADE / UF</b>	São Paulo / SP
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Xavier de Almeida, 1135 - Ipiranga
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 1.099.000,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Apartamento nº 122, localizado no Condomínio Residencial Vivanti Ipiranga, situado na Rua Xavier de Almeida, nº 1135, Ipiranga, São Paulo/SP, com direito ao uso de 2 vagas de garagem. Área privativa: 142,90m <sup>2</sup> , Área total: 238,75m <sup>2</sup> . Mat. 174.350 do 6º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 14 – Consolidação da Propriedade Av. 15 – Averbação Leilões Negativos R. 16 – Dação em Pagamento (PAN x Travessia)
<b>JURÍDICO</b>	Ação Judicial nº 1005690-31.2021.8.26.0010 Sem impedimento para venda

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S/A - Cnpj nº 36.699.663/0001-93

<b>MATRÍCULA</b>	5427A
<b>CIDADE / UF</b>	NITERÓI / RJ
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Caminho do Açude, 232 - Vila Progresso
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 505.500,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa, situada na Rua Caminho do Açude, nº 232, Vila Progresso, Niterói/RJ. Área de terreno: 802,11m <sup>2</sup> . Mat. 5427A do 4º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>PENDENTE DAÇÃO – PAN TRAVESSIA</b> <b>Av. 09 – Consolidação da Propriedade (PAN)</b> <b>Av. 10 – Averbação Leilões Negativos (PAN)</b>
<b>JURÍDICO</b>	<b>Ação de Consignação em Pagamento nº 0050052-57.2021.8.19.0002</b> <b>Ação de Exibição de Documentos nº 0007465-69.2021.8.19.0212</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

Banco Pan S/A, Cnpj nº 59.285.411/0001-13

<b>MATRÍCULA</b>	758
<b>CIDADE / UF</b>	Belo Horizonte/MG
<b>ENDEREÇO</b>	RUA HUMBERTO ROSA TEIXEIRA 316
<b>VALOR LANCE INICIAL</b>	R\$ 429.600,00
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa nº 01, situada na Rua Humberto Rosa Teixeira, nº 316, Santa Amélia, Belo Horizonte/MG, com direito ao uso de 1 vaga de garagem. Área privativa: 100,18m², Área Total: 148,75m². Mat. 758 do 9º RI Local.
<b>OCUPAÇÃO</b>	OCUPADO
<b>DÉBITOS</b>	O imóvel será entregue livre de débitos.
<b>REGULATÓRIO</b>	<b>SEM PENDÊNCIAS REGULATÓRIAS</b> Av. 07 – Atualização Detentor do Crédito Av. 11 – Consolidação da Propriedade Av. 13 – Averbação Leilões Negativos
<b>JURÍDICO</b>	<b>Sem ação mapeada</b> <b>Ação de Reintegração de Posse nº 5187005-68.2023.8.13.0024</b> <b>Sem impedimento para venda</b>

ENF SPE II S/A, CNPJ Nº 30.612.977/0001-20