

CIRCULAR DE LEILÃO COMP/SSP 16/2024 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1. VENDEDORA: VIBRA ENERGIA S.A., CNPJ nº 34.274.233/0001-02

2. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 05/07/2024 às 13h (horário de Brasília)

3. LOCAL DO LEILÃO: Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, Higienópolis - São Paulo/SP.

4. LEILOEIROS: DORA PLAT. Para acompanhamento do Leilão e participação *online*, os interessados deverão fazer cadastro prévio no site da Leiloeira www.portalzuk.com.br, devendo anuir com as regras de participação dispostas no *site* para obtenção de “*login*” e “*senha*”, o que permitirá a oferta de lances, após o recebimento da documentação necessária para habilitação no leilão em até 2 dias úteis antes da data do leilão. Eventuais esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, a Leiloeira para o e-mail contato@portalzuk.com.br em até 4 (quatro) dias úteis antes da data da realização do leilão.

5. OBJETO DO LEILÃO: imóvel situado em Sobradinho/DF, relacionado no Anexo I;

6. MODALIDADE DE VENDA:

6.1. O leilão será realizado pela internet (online), em tempo real;

6.2. O interessado poderá enviar lances durante o leilão online, que deverão ser feitos por meio do *site* dos Leiloeiros;

6.3. Também será aceito lance através da modalidade proposta, preenchida em formulário próprio disponibilizado pelos Leiloeiros;

6.4. O imóvel será vendido pelo critério do maior preço ou lance, em moeda nacional, obedecidas as condições expostas neste instrumento de circular.

6.5. Os lances ou propostas ofertadas serão consideradas como firmes por quem a ofertar, não sendo suscetível de desistência, sendo irrevogável e irretroatável sob quaisquer condições.

7. AUTORIZAÇÃO DA VENDA

7.1. O valor informado como “Lance Mínimo/Inicial” não significa, necessariamente, compromisso ou proposta da VENDEDORA para venda do imóvel. A proposta, denominação que, para todos os fins e efeitos, compreende também os lances, serão recebidos em caráter CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e aprovação da VENDEDORA, ficando reservado a VENDEDORA o direito de não autorizar a venda, independentemente de qualquer justificativa, não sendo conferido ao proponente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

7.2. Na hipótese da VENDEDORA não aprovar com a venda do imóvel, independentemente do valor alcançado, considerar-se-á automaticamente desfeito o negócio, sem penalidades.

7.3. Na hipótese da VENDEDORA aprovar a venda do imóvel, o proponente que apresentou o maior lance deverá providenciar transferência eletrônica a favor da VIBRA, a título de sinal e o pagamento da comissão dos Leiloeiros, nos termos dos itens 9 e 11 respectivamente.

8. DOCUMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA

8.1. O COMPRADOR deverá apresentar os seguintes documentos para análise da VENDEDORA:

8.2. Se Pessoa Física:

- (a) cópia do RG ou RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge;
- (b) cópia da certidão de casamento e pacto antinupcial, se houver;
- (c) cópia do comprovante de residência emitido até 60 dias (serão aceitas contas de consumo e correspondência de instituições financeiras);
- (d) se o comprador for representado por procurador, cópia autenticada do RG e do CPF/MF do procurador.
- (e) declaração de concordância com as disposições da Circular, modelo constante do Anexo II.

8.3. Se Pessoa Jurídica:

- (a) cópia do cartão CNPJ;
- (b) cópia do Estatuto ou contrato social e respectivas alterações;
- (c) cópia do RG ou RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa;
- (e) cópia da prova de representação (ex: Procuração/Ata de eleição).
- (f) declaração de concordância com as disposições da Circular, modelo constante do Anexo II.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. **À VISTA**, incluindo-se nesta modalidade o pagamento por meio do uso de **Carta de Crédito**;

9.1.1. Aprovada a proposta pelos Leiloeiros, o COMPRADOR deverá efetivar o pagamento de sinal no valor de 20% (vinte por cento) do valor proposto para a compra, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação da aprovação, por transferência eletrônica.

9.1.2. Na arrematação à vista, o saldo de valor da compra e venda deverá ser pago à VENDEDORA por meio de TED no ato da lavratura da Escritura de Compra e Venda **em favor da VIBRA ENERGIA S.A.**

9.1.3. Em caso de mora no pagamento do preço do imóvel, o valor não pago será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até do efetivo pagamento a VENDEDORA, de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

9.1.4. O valor do sinal e da comissão dos Leiloeiros deverão ser depositados pelo COMPRADOR nas respectivas contas correntes bancárias indicadas pela VENDEDORA e Leiloeiros.

9.2. **A PRAZO**

9.2.1. Aprovada a proposta pelos Leiloeiros, o COMPRADOR deverá efetivar o pagamento de sinal no valor de 20% (vinte por cento) do valor proposto para a compra, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação da aprovação, por transferência eletrônica.

9.2.2. Sobre o saldo devedor (descontado o valor do sinal), serão calculadas as prestações mensais, iguais e sucessivas, com juros de 1% ao mês, pela Tabela "Price". As prestações também sofrerão correção mensal, segundo o IGP-M, ou seja, a cada prestação paga, todas as prestações restantes a pagar serão corrigidas, mês a mês, pela variação do IGP-M. A primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a assinatura da Escritura de Promessa de Compra e Venda.

9.2.3. O saldo de valor para pagamento será efetuado na condição seguinte:

a) Para imóveis avaliados com valor acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e inferior ou igual a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o valor proposto pelo Arrematante poderá ser amortizado em até 24 (vinte e quatro) meses, com entrada mínima de 20% (vinte por cento).

b) Para imóveis avaliados com valor acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o valor proposto pelo Arrematante poderá ser amortizado em até 36 (trinta e seis) meses, com entrada mínima de 15% (quinze por cento).

9.2.4. As prestações vincendas serão pagas por meio de boleto bancário encaminhado pela VENDEDORA, ficando certo e estabelecido que em caso de impontualidade, incidirá multa de 10% sobre a parcela em atraso e juros de mora de 1% ao mês calendário ou fração, sem prejuízo das demais cominações cabíveis estabelecidas na Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda.

9.2.5. No caso de mora superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, será facultada à VENDEDORA a reintegração de posse do imóvel.

9.2.6. Caso seja do interesse do adquirente do imóvel antecipar a quitação de parcelas vincendas, em qualquer momento do contrato, será aplicada uma taxa de desconto de 1% a.m.

10. CONTA CORRENTE DA VENDEDORA

10.1. Os pagamentos a serem efetuados em favor da VENDEDORA, **VIBRA ENERGIA S.A.** deverão ser efetuados por transferência eletrônica – TED, em conta corrente mantida no **BANCO DO BRASIL S/A, Agência 3180-1, conta nº. 2315-9.**

11. COMISSÃO DOS LEILOEIROS

11.1. O valor da comissão dos Leiloeiros, a ser pago pelo COMPRADOR, corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor da venda do imóvel.

11.2. A comissão dos Leiloeiros não está inclusa no valor da proposta ou lance;

11.3. A comissão dos Leiloeiros deverá sempre ser paga à vista (parcela única), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação da aprovação, pelo COMPRADOR;

11.4. A proposta ou lance é considerada irrevogável e irretroatável, sendo a cobrança da comissão dos Leiloeiros devida para todos os fins de direito, sob pena de cobrança por meio das medidas prevista e cabíveis na legislação em vigor.

11.5. Na eventualidade do arrematante do leilão não observar seu compromisso de compra poderá qualquer um dos Leiloeiros designados se valer da prerrogativa legal dos artigos 39 e 40 do Decreto 21.981, de 19/10/1932, emitindo Certidão com força de título executivo.

12. CONHECIMENTO DO IMÓVEL

12.1. O imóvel descrito nesta Circular será leiloado:

- (a) “ad corpus”, nos termos do art. 500, parágrafo 3º do Código Civil, ou seja, as áreas mencionadas nas circulares, nos editais, catálogos e outros meios de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente exigir complemento de áreas, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas do cômodos dos imóvel ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese. Portanto, as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem;
- (b) no estado em que se encontram;
- (c) livres e desembaraçados de dívidas e ônus, exceto se disposto de forma contrária;
- (d) o COMPRADOR abre mão e expressamente concorda com a exclusão dos direitos de evicto previstos nos artigos 447 e seguintes do Código Civil, exonerando desde logo a VENDEDORA de toda e qualquer responsabilidade oriunda da evicção, nos termos do artigo 448 do Código Civil;
- (e) poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo que a desocupação correrá por conta exclusiva do COMPRADOR;
- (f) a venda abrange o imóvel e todas as benfeitorias nele erigidas até a data da aquisição pelo COMPRADOR;
- (g) os interessados na aquisição do imóvel deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas nesta Circular, bem como verificar o imóvel in loco, antes da apresentação de propostas, pois não poderão alegar qualquer desconhecimento acerca de suas condições, características, localização e/ou estado de conservação para se eximir das obrigações constantes desta Circular;
- (h) os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante à legislação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza, restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, aos quais estão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel;
- (i) Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta dos arrematantes;
- (j) Todas as despesas com impostos, taxa e tributos de qualquer espécie e natureza incidentes sobre o imóvel, a partir da data da assinatura do instrumento de transferência do Imóvel serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA;
- (k) Não será imputada à VENDEDORA qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado, em decorrência do atraso na conclusão das providências de que trata esta Circular.

12.2. Da posse mansa e pacífica a título de *Dominus*:

(a) A VENDEDORA declara que exerce a posse do Imóvel, objeto do presente Instrumento, sem interrupção, nem oposição, de forma mansa e pacífica, e tem de fato o exercício pleno de algum dos poderes inerentes à propriedade do imóvel, o que lhe atribui a postura qualificatória de possuidora, conforme determina o art.1.196 do Código Civil, posse esta com caráter de justa e de boa-fé.

(b) José Mauro Fagundes Silveira e outros de n.º 240

12.3. Disponibilidade:

Que o imóvel objeto de cessão está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, VENDEDORA inexistindo, em relação a eles, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, e que a cessão de direitos é feita sem qualquer vício de consentimento constante no Código Civil, notadamente os constantes do artigo 138 e seguintes.

12.4. Da Transmissibilidade:

(a) O COMPRADOR declara-se inteiramente ciente do Histórico e da situação cadastral e de registro do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis de Recife/PE, e retratada na cópia smatrículas e da transcrição do Imóvel, reconhecendo desde já que não fará jus a indenizações e/ou reparações de quaisquer espécies por conta da VENDEDORA, se, porventura, e a qualquer tempo, a posse do aludido imóvel vier a ser questionada ou contestada, inclusive em Juízo, a qualquer título e por quaisquer órgãos ou terceiros. Reconhece o COMPRADOR, igualmente, que será o único responsável por quaisquer medidas, judiciais ou extrajudiciais, e de qualquer natureza, das quais eventualmente venha a ser valer visando ao reconhecimento e à confirmação da propriedade do Imóvel, nas quais inexistirá qualquer corresponsabilidade, participação ou envolvimento da CEDENTE, a qualquer título. Acordam VENDORA E COMPRADOR que fica excluída a responsabilidade da CEDENTE pela evicção, nos termos do disposto no artigo 448, do Código Civil.

(b) O COMPRADOR tem ciência que o imóvel constante na matrícula 240 está em nome de José Mauro Fagundes Silveira e outros.

(c) O COMPRADOR VENDEDORA por escritura pública de compra e vendaserá VENDEDORA à COMPRADORA de transferência

(d) O COMPRADOR declara que toda e qualquer providência para regularização do imóvel perante os órgãos competentes, inclusive a regularização da matrícula do imóvel, e todos os custos decorrentes destas medidas são de sua exclusiva responsabilidade, isentado desde já a VENDEDORA de todo e qualquer ônus.

13. DO MEIO AMBIENTE:

13.1. Para os fins desta Circular e demais questões que dela decorram, a expressão meio ambiente será aquela constante do art. 3º, inciso I da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.

13.2. O COMPRADOR declara que possui conhecimento de que no imóvel objeto deste Instrumento houve o exercício de uma atividade potencialmente poluidora, assim definida nos termos da legislação vigente.

13.3. O COMPRADOR possui ciência de que, previamente à assinatura do presente Instrumento, foram providenciados pela VENDEDORA as análises e estudos adequados à assecuração da conformidade ambiental do imóvel, estando o mesmo livre e desimpedido de quaisquer ônus ambientais decorrentes das atividades exercidas anteriormente.

13.4. A cessão onerosa da posse acarretará a imediata cessação da responsabilidade ambiental da VENDEDORA a partir da data da assinatura do instrumento de transferência.

13.5. Fica certo e ajustado, ainda, que caso venha a ser constatada alguma inconformidade ao meio ambiente direta ou indiretamente relacionada ao imóvel objeto do presente Instrumento, em data posterior à data da sua assinatura, deverá o COMPRADOR assumir, exclusivamente, as responsabilidades por tais inconformidades, adotando todas as medidas necessárias para remediar a situação encontrada, restabelecendo as condições de segurança

ambiental e à saúde e ainda, as condições de utilidade, do solo, subsolo, água e ar, que tenham sido ou possam ser afetados pela inconformidade.

13.6. O COMPRADOR se obriga a manter a VENDEDORA a salvo de todos e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao imóvel objeto do presente Instrumento, reparando diretamente à VENDEDORA, sem embargo do exercício do direito de regresso.

14. FORMALIZAÇÃO DO DOCUMENTO AQUISITIVO E DESPESAS

14.1. Uma vez concluído o Leilão, o arrematante deverá comparecer para, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do recebimento da convocação da VIBRA, assinar a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, se venda a prazo, ou Escritura Pública de Compra e Venda, se à vista, em Cartório de Notas a ser indicado pela BR, e o respectivo Termo de Responsabilidade (Anexo VI).

14.2. O não comparecimento do arrematante vencedor, no dia, hora e local designados pela Comissão de Alienação para a assinatura da Escritura e do termo de responsabilidade (Anexos V ou VI), será considerado como desistência do arrematante, sujeitando-se às aplicações de sanções previstas neste instrumento tanto no âmbito da Administração da VIBRA, como as legalmente cabíveis, sem prejuízo da possibilidade de cancelar o presente leilão.

14.3. Na hipótese prevista no subitem anterior, o arrematante perderá o sinal apresentado, sendo considerado desistente, nos termos do Art. 420 do Código Civil.

14.4. Incorrendo a hipótese prevista no subitem 13.2, a VIBRA poderá, a seu critério, oferecer o imóvel a venda aos participantes do leilão que tenham oferecido lances ou propostas, negociando com os participantes melhores e mais vantajosas condições, sem prejuízo da possibilidade de marcar nova data para reapresentação de lances.

14.5. O sinal apresentado pelo arrematante vencedor será convertido em entrada, ou utilizado na complementação do pagamento à vista ou do valor de entrada indicado em sua proposta comercial.

14.6. Correrão por conta do arrematante o pagamento do laudêmio, se houver, incidente sobre a transação, bem como as despesas necessárias à lavratura da Escritura, certidões de praxe, cartoriais, bem como todos os ônus fiscais e parafiscais, impostos, taxas, alvarás, averbações, georreferenciamento, custas ou quaisquer outros que incidirem ou venham a incidir sobre a venda, objeto do presente leilão.

14.7. O COMPRADOR deve apresentar à VENDEDORA a efetivação do registro da escritura no competente cartório de registro de imóveis, bem como alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de abastecimento de água, luz, gás etc.) e condomínio, em até 30 (trinta) dias da assinatura da escritura.

15. POSSE

15.1. Na venda à vista, a posse será transmitida após quitação integral do preço à vista, exceto imóveis que eventualmente estejam ocupados, situação em que, a desocupação é de responsabilidade do COMPRADOR.

15.2. Na venda a prazo, a posse precária será transmitida após assinatura da Escritura Pública da Promessa de Cessão Onerosa de Posse.

16. REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE

16.1. Serão aceitos lances via *internet* com participação *online* dos interessados por acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade dos Leiloeiros, por meio de seu site.

16.2. Os interessados na oferta de lances *online* estarão sujeitos às regras contidas na Circular de Leilão, sendo pressuposto para a oferta de lances terem capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas na Circular de Leilão.

16.3. Os lances oferecidos *online* serão apresentados no *site* dos Leiloeiros, não conferindo ao proponente de lances *online*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidade técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação junto à VENDEDORA ou aos Leiloeiros a esse respeito.

16.4. O leilão será aberto dentro do *site* dos Leiloeiros para recebimento dos lances pela *internet* na data, local e horários indicados nesta Circular.

16.5. Após o sistema iniciar o apregoamento do lote, o leilão seguirá sem interrupção até a data, local e horário definidos para o seu encerramento.

16.6. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao horário de término, o fechamento será prorrogado em três minutos para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

16.7. Não serão admitidos lances remetidos por e-mail, a serem posteriormente registrados no site dos Leiloeiros, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. A VENDEDORA poderá a seu exclusivo critério e necessidade negociar condições de pagamento diferenciados daquelas previstas.

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

17.3. As fotos apresentadas no site dos Leiloeiros são meramente ilustrativas, devendo entre esta e a descrição do lote apresentada nas matrículas, ser considerada a segunda, tendo em vista a venda em caráter "*ad corpus*".

17.4. O imóvel constante do lote está disponível para visita.

18. ANEXOS

- (I) Relação dos Lotes;
- (II) Modelo de Declaração;
- (III) Minuta de Escritura de Compra e Venda Definitiva;
- (IV) Minuta de Promessa de Compra e Venda;
- (V) Termo de Responsabilidade do Comprador do Imóvel;
- (VI) Termo de Responsabilidade do Promissário Comprador do Imóvel.

ANEXO I

RELAÇÃO DOS LOTES

1. LOTE 01

1.1. Descrição do imóvel: Imóvel com área aproximada de 21.100 m², situado na Rodovia BR 020, S/N, Bairro SH Boa Vista – Sobradinho/DF, constituído pela matrícula 240, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

1.2. Lance Inicial (condicional): **R\$ 3.450.000,00 (três milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais).**

ANEXO II**MODELO DE DECLARAÇÃO**

(Local e data)

VIBRA ENERGIA S.A.

Rua

Cidade/UF

Ref.: CIRCULAR DE LEILÃO COMP/SSP 16/2024

Declaro(amos), expressamente, que estou(amos) de acordo com as disposições constantes da Circular referente ao objeto do presente leilão, bem como que tenho(mos) pleno conhecimento da legislação pertinente.

2. Declaro(amos) que correrão por minha(nossa) conta todas as despesas com documentos e demais encargos relativos à venda do imóvel, tais como escrituras, registros, imposto de transição etc. não cabendo nenhuma reivindicação de minha (nossa) parte devido a erro na avaliação para efeito de solicitar revisão de preços ou reembolso por reconhecimentos determinados por autoridades competentes.

3. Comprometo(emos)-me(nos) a garantir o prazo de validade dos preços e condições da presente proposta por 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da data de apresentação da proposta.

4. Declaro, para os devidos fins, que toda a área e dependências do imóvel objeto do presente Leilão foram por mim visitadas, estando ciente do estado em que se encontra e de todas as suas características, descritas no Anexo I da Circular.

5. Declaro, ainda, que, caso venha a me tornar proprietário do referido imóvel, não reclamarei posteriormente administrativamente ou judicialmente da VIBRA ENERGIA S.A. qualquer espécie de indenização em decorrência desta compra e venda, nem invocarei desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta.

6. Na hipótese de vir(mos) a ser vencedor(es) do presente leilão o(s) meu(s)nosso(s) representante(s) legal(is) para assinatura da Escritura será(ão):

Nome :
Cargo :
Identidade :

Nome :
Cargo :
Identidade :

5. Meus(Nossos) dados cadastrais são os seguintes:

Nome ou Razão Social :

CPF/CNPJ:
Inscrição Estadual (PJ):
Endereço :
Cidade :
CEP.:

Bairro:
Estado:
Telefone:
E-mail:

.....
(Assinatura)
(Nome ou Razão Social)

ANEXO III

MINUTA DE ESCRITURA DE CESSÃO ONEROSA DA POSSE DO IMÓVEL

SAIBAM, quanto este público instrumento de escritura, virem que aos (*PREÂMBULO PADRÃO DO CARTÓRIO*)

VIBRA ENERGIA S/A., com sede na Rua Correia Vasques n° 250, Cidade Nova, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob o n° 34.274.233/0001-02, neste ato representada por _____, brasileiro ____, exercendo a função de Gerente _____, residente e domiciliado em ____/____, portador da carteira de identidade n° _____, inscrito no CPF/MF sob o n° _____, por força da procuração lavrada no Livro n° _____, fl. _____, datada de __/__/____, do Cartório do 8º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro/RJ, daqui por diante denominada **CEDENTE**; e do outro lado como _____, representada por _____, daqui por diante denominada **CESSIONÁRIA**; e perante as mesmas testemunhas, declaram:

CAPÍTULO I – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

I.I) OBJETO: A **CEDENTE** declara que é legítima possuidora do terreno constituído por uma gleba de terras com área de 2,11 há, em comum, dentro de um sítio com área aproximada de 1.487 alqueires, o que equivale a 7.197,08 há, na Fazenda Sobradinho, Distrito Federal, Rodovia BR 020, S/N, Km 02 – Bairro SH Boa Vista, Sobradinho/DF, objeto da Matrícula n. 240 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e inscrito no Cadastro de Imóvel Rural sob o n.º 941.018.081.965-3.

E assim, por força desta escritura, a **CEDENTE**, cede e transfere toda posse, domínio, direitos, ações, que sobre os referidos imóveis tinha e vinha exercendo, para que dele possa, a **CESSIONÁRIA**, usar, gozar e livremente dispor como coisa sua que é e doravante fica sendo.

I.II) PREÇO E PAGAMENTO: Que pela presente escritura a posse do imóvel antes descrito é cedida de forma onerosa pelo preço certo de R\$ _____ (.....) à **CESSIONÁRIA**, que confessa e declara haver recebido, através de depósito efetuado na Conta Corrente n.º....., Agência do Banco, em/...../.....

I.III) PROCEDÊNCIA/ORIGEM: Matrículas n.º :

I.IV) DA POSSE MANSO E PACÍFICA A TÍTULO DE *DOMINUS*: A **CEDENTE** declara que exerce a posse do Imóvel, objeto do presente Instrumento, sem interrupção, nem oposição, de forma mansa e pacífica, e tem de fato o exercício pleno de algum dos poderes inerentes à propriedade do imóvel descrito na cláusula primeira do presente instrumento, o que lhe atribui a postura qualificatória de possuidora, conforme determina o art.1.196 do Código Civil, posse esta com caráter de justa e de boa-fé.

José Mauro Fagundes Silveira e outros

I.V) DISPONIBILIDADE: que o objeto do presente Instrumento de cessão está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, e que a presente cessão de direitos é feita sem qualquer vício

de consentimento constante no Código Civil, notadamente os constantes do artigo 138 e seguintes.

I.VI) DA TRANSMISSIBILIDADE: O CESSIONÁRIO declara-se inteiramente ciente do Histórico e da situação cadastral e de registro do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis de Recife/PE, e retratada na cópia das matrículas e da transcrição do Imóvel, reconhecendo desde já que não fará jus a indenizações e/ou reparações de quaisquer espécies por conta da CEDENTE, se, porventura, e a qualquer tempo, a posse do aludido imóvel vier a ser questionada ou contestada, inclusive em Juízo, a qualquer título e por quaisquer órgãos ou terceiros. Reconhece o CESSIONÁRIO, igualmente, que será o único responsável por quaisquer medidas, judiciais ou extrajudiciais, e de qualquer natureza, das quais eventualmente venha a ser valer visando ao reconhecimento e à confirmação da propriedade do Imóvel, nas quais inexistirá qualquer corresponsabilidade, participação ou envolvimento da CEDENTE, a qualquer título. Acordam CEDENTE e CESSIONÁRIO que fica excluída a responsabilidade da CEDENTE pela evicção, nos termos do disposto no artigo 448, do Código Civil.

I.VI.II) o CESSIONÁRIO tem ciência que a matrícula 240 está em nome de José Mauro Fagundes Silveira e outros.

I.VI.II) por escritura pública de compra e venda à

I.VI.II) A CESSIONARIA declara que toda e qualquer providência para regularização do imóvel perante os órgãos competentes, inclusive a regularização da matrícula do imóvel, e todos os custos decorrentes destas medidas são de sua exclusiva responsabilidade, isentado desde já a CEDENTE de todo e qualquer ônus.

I.VII) DAS DIMENSÕES DO IMÓVEL: As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

I.VIII) DO MEIO AMBIENTE: Para os fins deste instrumento e demais questões que dele decorram, a expressão meio ambiente será aquela constante do art. 3º, inciso I da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. O CESSIONÁRIO declara que possui conhecimento de que no imóvel objeto deste Instrumento houve o exercício de uma atividade potencialmente poluidora, assim definida nos termos da legislação vigente. O CESSIONÁRIO possui ciência de que, previamente à assinatura do presente Instrumento, foram providenciados pela CEDENTE as análises e estudos adequados à assecuração da conformidade ambiental do imóvel, estando o mesmo livre e desimpedido de quaisquer ônus ambientais decorrentes das atividades exercidas anteriormente. A cessão onerosa da posse acarretará a imediata cessação da responsabilidade ambiental da CEDENTE a partir da data da assinatura do presente instrumento. Fica certo e ajustado, ainda, que caso venha a ser constatada alguma inconformidade ao meio ambiente direta ou indiretamente relacionada ao imóvel objeto do presente Instrumento, em data posterior à data da sua assinatura, deverá o CESSIONÁRIO assumir, exclusivamente, as responsabilidades por tais inconformidades, adotando todas as medidas necessárias para remediar a situação encontrada, restabelecendo as condições de segurança ambiental e à saúde e ainda, as condições de utilidade, do solo, subsolo, água e ar, que tenham sido ou

possam ser afetados pela inconformidade. O CESSIONÁRIO se obriga a manter a CEDENTE a salvo de todos e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao imóvel objeto do presente Instrumento, reparando diretamente à CEDENTE, sem embargo do exercício do direito de regresso.

I.IX) As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente;

I.X) Que a CESSIONÁRIA se obriga a manter a CEDENTE a salvo de todas e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao imóvel objeto do presente instrumento, reparando diretamente à CEDENTE, sem embargo do exercício do direito de regresso.

I.XI) Que correrão por conta da CESSIONÁRIA todas as custas, emolumentos e despesas decorrentes deste instrumento e seu respectivo registro, inclusive laudêmio, se porventura existir;

I.XII) A partir da data de celebração desta escritura passarão a correr por conta da CESSIONÁRIA todas as despesas com impostos, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis descritos nesta Escritura, mesmo que lançados em nome da CEDENTE.

Rio de Janeiro,.... de de 202X.

ANEXO IV

MINUTA DE ESCRITURA DE PROMESSA DE CESSÃO ONEROSA DA POSSE DO IMÓVEL

SAIBAM, quanto este público instrumento de escritura, virem que aos (*PREÂMBULO PADRÃO DO CARTÓRIO*)

VIBRA ENERGIA S/A., com sede na Rua Correia Vasques nº 250, Cidade Nova, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada por _____, brasileiro ____, exercendo a função de Gerente _____, residente e domiciliado em ____/____, portador da carteira de identidade nº _____, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, por força da procuração lavrada no Livro nº ____, fl. ____, ____, datada de __/__/____, do Cartório do 8º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro/RJ, daqui por diante denominada **CEDENTE**; e do outro lado como _____, representada por _____, daqui por diante denominada **CESSIONÁRIA**; e perante as mesmas testemunhas, declaram:

CAPÍTULO I – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

I.I) OBJETO: A **CEDENTE** declara que é legítima possuidora do terreno constituído por uma gleba de terras com área de 2,11 há, em comum, dentro de um sítio com área aproximada de 1.487 alqueires, o que equivale a 7.197,08 há, na Fazenda Sobradinho, Distrito Federal, Rodovia BR 020, S/N, Km 02 – Bairro SH Boa Vista, Sobradinho/DF, objeto da Matrícula n. 240 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e inscrito no Cadastro de Imóvel Rural sob o n.º 941.018.081.965-3.

I.II) PREÇO E PAGAMENTO: Que a Promitente Cedente se compromete e se obriga a vender à Promissária Cessionária e esta, por conseguinte, se obriga a comprar o imóvel acima descrito, pelo preço certo e ajustado de R\$.....a ser pago à Promitente Cedente da seguinte forma sinal já depositado de R\$.....(.....), na Conta Corrente nº....., Agência do Banco,em/...../.....e o restante em(.....) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ (.....) cada uma, já acrescida de juros de 1% ao mês pela Tabela Price, vencendo-se a primeira delas 30 (trinta) dias após a data de lavratura da presente e as demais em dias iguais dos meses subsequentes; b) Que mensalmente as parcelas acima citadas serão corrigidas pela variação do IGP-M havida no mês anterior; c) Que as parcelas mencionadas anteriormente serão pagas pela Promissária Cessionária através de bloquetes bancários emitidos pela Promitente Cedente a seu favor; d) Que a Promissária Cessionária poderá quitar, caso seja de seu interesse, a qualquer momento do contrato, as parcelas vincendas, sendo aplicada uma taxa de desconto de 1% a.m. e) Que a Promissária Cessionária é imitada, neste ato, na posse precária do imóvel, passando a correr a partir desta data, por sua exclusiva conta, todas as despesas com impostos, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel descrito nesta Escritura, mesmo que lançados em nome da Promitente Cedente; f) Que a Promitente Cedente outorgará à Promissária Cessionária a Escritura Definitiva de Cessão Onerosa de Posse do imóvel descrito neste instrumento, uma vez paga a totalidade do preço ajustado, nas condições pactuadas.

I.III) PROCEDÊNCIA/ORIGEM: Matrículas n.º :

I.IV) DA POSSE MANSA E PACIFICA A TÍTULO DE *DOMINUS*: A **CEDENTE** declara que exerce a posse do Imóvel, objeto do presente Instrumento, sem interrupção, nem oposição, de forma

mansa e pacífica, , e tem de fato o exercício pleno de algum dos poderes inerentes à propriedade do imóvel descrito na cláusula primeira do presente instrumento, o que lhe atribui a postura qualificatória de possuidora, conforme determina o art.1.196 do Código Civil, posse esta com caráter de justa e de boa-fé.

José Mauro Fagundes Silveira e outros

I.V) DISPONIBILIDADE: que o objeto do presente Instrumento de cessão está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, e que a presente cessão de direitos é feita sem qualquer vício de consentimento constante no Código Civil, notadamente os constantes do artigo 138 e seguintes.

I.VI) DA TRANSMISSIBILIDADE: O CESSIONÁRIO declara-se inteiramente ciente do Histórico e da situação cadastral e de registro do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis de Recife/PE, e retratada na cópia das matrículas e da transcrição do Imóvel, reconhecendo desde já que não fará jus a indenizações e/ou reparações de quaisquer espécies por conta da CEDENTE, se, porventura, e a qualquer tempo, a posse do aludido imóvel vier a ser questionada ou contestada, inclusive em Juízo, a qualquer título e por quaisquer órgãos ou terceiros. Reconhece o CESSIONÁRIO, igualmente, que será o único responsável por quaisquer medidas, judiciais ou extrajudiciais, e de qualquer natureza, das quais eventualmente venha a ser valer visando ao reconhecimento e à confirmação da propriedade do Imóvel, nas quais inexistirá qualquer corresponsabilidade, participação ou envolvimento da CEDENTE, a qualquer título. Acordam CEDENTE e CESSIONÁRIO que fica excluída a responsabilidade da CEDENTE pela evicção, nos termos do disposto no artigo 448, do Código Civil.

I.VI.II) o CESSIONÁRIO tem ciência que a matrícula 240 está em nome de José Mauro Fagundes Silveira e outros.

I.VI.II) por escritura pública de compra e venda

I.VI.II) A CESSIONARIA declara que toda e qualquer providência para regularização do imóvel perante os órgãos competentes, inclusive a regularização da matrícula do imóvel, e todos os custos decorrentes destas medidas são de sua exclusiva responsabilidade, isentado desde já a CEDENTE de todo e qualquer ônus.

I.VII) DAS DIMENSÕES DO IMÓVEL: As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

I.VIII) DO MEIO AMBIENTE: Para os fins deste instrumento e demais questões que dele decorram, a expressão meio ambiente será aquela constante do art. 3º, inciso I da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. O CESSIONÁRIO declara que possui conhecimento de que no imóvel objeto deste Instrumento houve o exercício de uma atividade potencialmente poluidora, assim definida nos termos da legislação vigente. O CESSIONÁRIO possui ciência de que, previamente à assinatura do presente Instrumento, foram providenciados pela CEDENTE as análises e estudos adequados à assecuração da conformidade ambiental do imóvel, estando o mesmo livre e desimpedido de quaisquer ônus ambientais decorrentes das atividades exercidas

anteriormente. A cessão onerosa da posse acarretará a imediata cessação da responsabilidade ambiental da CEDENTE a partir da data da assinatura do presente instrumento. Fica certo e ajustado, ainda, que caso venha a ser constatada alguma inconformidade ao meio ambiente direta ou indiretamente relacionada ao imóvel objeto do presente Instrumento, em data posterior à data da sua assinatura, deverá o CESSIONÁRIO assumir, exclusivamente, as responsabilidades por tais inconformidades, adotando todas as medidas necessárias para remediar a situação encontrada, restabelecendo as condições de segurança ambiental e à saúde e ainda, as condições de utilidade, do solo, subsolo, água e ar, que tenham sido ou possam ser afetados pela inconformidade. O CESSIONÁRIO se obriga a manter a CEDENTE a salvo de todos e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao imóvel objeto do presente Instrumento, reparando diretamente à CEDENTE, sem embargo do exercício do direito de regresso.

I.IX) As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente;

I.X) Que a CESSIONÁRIA se obriga a manter a CEDENTE a salvo de todas e quaisquer ônus/despesas, bem como eventuais autuações administrativas, judiciais ou de terceiros, direta ou indiretamente relacionados ao imóvel objeto do presente instrumento, reparando diretamente à CEDENTE, sem embargo do exercício do direito de regresso.

I.XI) Que correrão por conta da CESSIONÁRIA todas as custas, emolumentos e despesas decorrentes deste instrumento e seu respectivo registro, inclusive laudêmio, se porventura existir;

I.XII) A partir da data de celebração desta escritura passarão a correr por conta da CESSIONÁRIA todas as despesas com impostos, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis descritos nesta Escritura, mesmo que lançados em nome da CEDENTE.

CAPÍTULO II – DO INADIMPLEMENTO E DA MORA

II.I) O presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, a critério da CEDENTE, caso ocorra: a) atraso do pagamento da obrigação constante no item I.II ou encargos contratuais; b) se houver infração a qualquer disposição desta escritura, não sanada no prazo de 30(trinta) dias contados da infração; c) em caso de recuperação judicial, falência ou insolvência decretadas da CESSIONÁRIA; d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, lançadas ou de responsabilidade do imóvel; e) se ocorrer cessão ou transferência pela CESSIONÁRIA de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem anuência da CEDENTE; f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória; g) se a

COMPRADORA não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da CEDENTE, obras de demolição, alteração ou acréscimo, até que o imóvel seja totalmente quitado.

II.II) Quaisquer quantias devidas pela CESSIONÁRIA por força da dívida descrita no item I.II deste instrumento, vencidas e não pagas, serão atualizadas monetariamente “pro rata die”, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, observado: a) correção monetária pelo IGPM; b) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; c) multa de 10% (dez por cento) incidente sobre o total devido; d) despesas de cobrança, inclusive honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida;

II.III) A mora da CESSIONÁRIA de quaisquer das parcelas constantes do item I.II resultará no inadimplemento da dívida, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

CAPÍTULO III – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA

III.I. a) Na hipótese de descumprimento por parte da CESSIONÁRIA da obrigação de pagamento prevista nesta escritura, item I.II, será facultado à CEDENTE dar por rescindida a presente alienação, desde que interpele a CEDENTE por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, na forma do Decreto-Lei 745, de 07/08/69, conforme alterado pela lei 13.097/2015, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora contados do recebimento da interpelação. b) Rescindido o presente instrumento, as eventuais benfeitorias, úteis, necessárias e/ou voluptuárias feitas no imóvel objeto deste compromisso a ele se incorporarão, sem que caiba à CESSIONÁRIA o direito a pleitear qualquer tipo de indenização ou retenção; c) Na hipótese deste item, a CESSIONÁRIA perderá o valor correspondente ao sinal, efetivamente pago, referente ao item I.II., d) A retenção prevista no item anterior não engloba eventuais multas ambientais, indenizações, custos e despesas decorrentes de dano, reparação e/ou gestão ambiental do imóvel que não foram executados pela CESSIONÁRIA, a que tenha se comprometido realizar por meio deste instrumento ou que venham a ser exigidos da CEDENTE, sendo certo e ajustado que tais despesas poderão ser exigidas por meios próprios e a critério da CEDENTE.

Rio de Janeiro,.... de de 202X.

ANEXO V**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR DO IMÓVEL**

COMPRADOR: xxxxxx (inserir qualificação)

Declaro que irei efetuar o registro da Escritura da Aquisição do imóvel especificado quando a matrícula do imóvel estiver regularizada e entregar à VIBRA ENERGIA S.A. original ou cópia autenticada da Certidão do Registro de Imóveis.

Comprometo-me a prestar contas à VIBRA ENERGIA S.A. de que realizei a transferência do imóvel especificado para o meu nome/nome do outorgado comprador, junto à (Prefeitura Municipal ou Secretaria da Receita Federal e Secretaria do Patrimônio da União ou órgão assemelhado do Estado ou do Município, conforme o imóvel seja urbano ou rural e foreiro à União, ao Estado ou ao Município.

Visando resguardar seus interesses, a VIBRA ENERGIA S.A. poderá realizar o registro da escritura no Cartório Imobiliário competente, se porventura não for cumprido o disposto no primeiro parágrafo deste Termo, estando desde já autorizada a me cobrar o ressarcimento integral do valor pago.

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel com área aproximada de 21.100 m², situado na Rodovia BR 020, S/N, Bairro SH Boa Vista – Sobradinho/DF, constituído pela matrícula 240, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Local e data

Assinatura

ANEXO VI**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR DO IMÓVEL**

Declaro, conforme estabelece a cláusula ___ da Escritura de Promessa de Cessão Onerosa da Posse do Imóvel lavrada no Livro nº____, fls.____, do Cartório_____, datada de___/___/___, que recebi da VIBRA ENERGIA S.A., com sede na Rua Correia Vasques, nº 250, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.274.233/0001-02, a posse precária do imóvel abaixo especificado, sendo o responsável, a partir desta data, por todas as despesas com impostos, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, que incidam ou venham a incidir sobre esse imóvel, mesmo que lançados em nome da Cedente Promitente Vendedora.

Declaro ainda que, anualmente, até o registro definitivo da Escritura de Aquisição do Imóvel, prestarei contas do cumprimento desses encargos, através da entrega de cópias dos comprovantes de pagamento do (IPTU ou ITR, foro e taxa condominial, conforme o caso), a ser efetuada até o terceiro dia útil do mês subsequente ao do vencimento da cota única ou da última cota do ano anterior.

Comprometo-me em registrar a Escritura de Aquisição do imóvel especificado quando a matrícula do mesmo estiver regularizada e a entregar à VIBRA ENERGIA S.A. original ou cópia autenticada da Certidão do Registro de Imóveis, comprobatória desse ato.

Visando resguardar seus interesses, a VIBRA ENERGIA S.A. poderá quitar débitos referentes às despesas, que porventura eu não quitar, assim como realizar o registro da escritura no Cartório Imobiliário competente, estando desde já autorizada a me cobrar o ressarcimento integral dos valores pagos, os quais serão somados ao montante das prestações devidas pelo imóvel.

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel com área aproximada de 21.100 m², situado na Rodovia BR 020, S/N, Bairro SH Boa Vista – Sobradinho/DF, constituído pela matrícula 240, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Local e data

Assinatura