

EDITAL DE LEILÃO ON-LINE

Data: 05 de julho de 2024, às 13 horas

Leiloeiro: Zuk Leilões

CONDIÇÕES DE VENDA

1. Procedimentos Gerais de Participação e Realização do Leilão

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

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

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

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

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

2. Condições de Participação, Habilitação e Leilão

2.1. Para participação no leilão e obtenção de “login” e “senha” de acesso ao ambiente de negociação *on line* dos imóveis, o interessado deverá se cadastrar, antecipadamente ao início do leilão, ou seja, até às 12h da data descrita no cabeçalho do documento, no site do Leiloeiro www.portalzuk.com.br, enviar a documentação prevista abaixo, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro, que validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do presente edital.

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

- Se Pessoa Física
 - a. - documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento), incluindo de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso.
- Se Pessoa Jurídica
 - a. - documentos de identificação dos representantes legais do interessado (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento);
 - b. - ato constitutivo (Contrato Social, Estatuto Social etc.) e sua última alteração; e prova de representação (procuração ata de eleição de diretoria, nomeação de administrador etc.); e
 - c. - cartão do CNPJ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Visitas Prévias aos Imóveis

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

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

4. Condições Gerais de Aquisição de Imóveis

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

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

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

5. Impossibilidade de Arrependimento pelo COMPRADOR

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

6. Condição Resolutiva

6.1. A venda dos imóveis está subordinada às seguintes condições resolutivas (“Condições Resolutivas”), as quais, em conjunto ou isoladamente, deverão ser verificadas nos prazos abaixo previstos:

(i) a análise documental e de crédito pela **VENDEDORA**, o que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados da data do leilão; e/ou

(ii) o exercício de direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio pro indiviso, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal ou contratual assumida com terceiros, nas mesmas condições ofertadas pelo **COMPRADOR**, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data do leilão ou, se maior, do prazo legal e/ou contratual assumido pela **VENDEDORA** com esses terceiros, se aplicável.

6.2. A superação das Condições Resolutivas ensejará automaticamente a consolidação da venda, devendo ser observado os prazos dispostos no Capítulo 8 - “Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel Com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia”, abaixo.

6.3. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento em razão da não superação das Condições Resolutivas, a **VENDEDORA** devolverá os valores eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** mediante depósito a ser efetuado em conta bancária de titularidade exclusiva do **COMPRADOR** ou por meio de consignação judicial ou extrajudicial de valores.

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

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

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

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

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

7.4. **Do pagamento à vista:** para os imóveis arrematados por qualquer valor em que o pagamento do Preço de Venda se dará à vista, será concedido pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** um desconto de 10% (dez por cento) sobre esse preço. Todavia, o referido desconto não será aplicável à comissão do Leiloeiro. Nesse sentido, o **COMPRADOR** deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor do Preço de Venda sem desconto.

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

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

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

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

8. Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia

8.1. A venda será formalizada:

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

(ii) No caso de vendas a prazo: por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento Particular”), a ser formalizado em até 30 (trinta) dias, contados da superação das Condições Resolutivas.

8.1.1. A Escritura ou o Instrumento Particular, conforme o caso, deverá ser levada a registro na matrícula do imóvel pelo **COMPRADOR**, que se obriga a apresentar à **VENDEDORA** a certidão atualizada da matrícula do imóvel com o referido registro em até 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura da Escritura ou do Instrumento Particular, incluindo para fins de prova da constituição da alienação fiduciária do imóvel nos casos de vendas a prazo.

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

8.3. Se por culpa do **COMPRADOR** eventual documentação disponibilizada pela **VENDEDORA** para lavratura da Escritura Pública e o registro desta ou do Instrumento Particular vencer, fica sob a responsabilidade do **COMPRADOR** a obtenção de novos documentos, hipótese em que a **VENDEDORA** não será responsabilizado por tais custos ou pelo atraso na assinatura ou registro do instrumento de venda.

8.4. Salvo a documentação de responsabilidade da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos, custas, emolumentos e outras

despesas perante a autoridade fazendária e os Cartórios de Notas e de Registro Imobiliário, a fim de que seja formalizada a Escritura ou o Instrumento Particular, efetuado o registro da transferência da propriedade na matrícula do imóvel e, em se tratando de venda a prazo, da alienação fiduciária do imóvel, sempre observado os prazos previstos acima.

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

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

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

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

8.7.2 Se, por norma, lei ou decisão judicial irrecurável, as operações imobiliárias garantidas por alienação fiduciária de imóveis passem a ser formalizadas exclusivamente por escritura pública, o **COMPRADOR** ficará obrigado a firmar a compra e venda a prazo por meio de escritura pública, que observará as condições dispostas no Instrumento Particular disponibilizado no site do Leiloeiro, exceção feita às adaptações que sejam necessárias a essas disposições para o atendimento de disposições legais ou normativas. Também na hipótese aqui tratada, o **COMPRADOR** arcará com todos os custos necessários para a lavratura e registro da escritura pública e a escritura pública será lavrada por Tabelião de Notas de livre escolha da **VENDEDORA**, observado o disposto no item 8.4 deste Edital.

9. Despesas com a Transferência dos Imóveis

9.1. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à formalização, conforme o caso, da Escritura Pública ou do Instrumento Particular e o registro na matrícula do imóvel para fins de transferência do imóvel e, se o caso, da alienação fiduciária do imóvel, tais como, sem se limitar, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da **VENDEDORA**, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de eventual laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticadas não declaradas ao tempo da alienação.

10. Cláusula Constituti e da Transferência da Posse dos Imóveis

10.1. A posse do bem será transferida ao **COMPRADOR**:

(i) nas vendas à vista, comprovadas a compensação bancária do valor integral do Preço de Venda e a respectiva lavratura da Escritura Pública; ou

(ii) nas vendas parceladas, da assinatura do Instrumento Particular, comprovados a compensação bancária dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Preço de Venda com vencimento até a data, bem como a respectiva assinatura desse instrumento.

10.2. A transmissão da posse operar-se-á automaticamente nos prazos estabelecido no item 10.1 acima, ocasião em que todos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel ficarão a cargo do **COMPRADOR**, por força

da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao **COMPRADOR** providenciar o seu ingresso no imóvel, podendo retirar as chaves do imóvel no endereço indicada na descrição do bem.

11. Responsabilidade Fiscal e de Encargos Incidentes sobre os Imóveis

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

11.2. Os valores lançados e não pagos pelo **COMPRADOR** após a outorga da posse que vierem a ser pagos pela **VENDEDORA**, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o **COMPRADOR**, que deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas dos custos incorridos. Descumprindo esse prazo, o **COMPRADOR**, além da multa prevista no item 14.1, abaixo, fica obriga ao ressarcimento dos valores despendidos pela **VENDEDORA** acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela variação exclusivamente positiva do IGP-M até sua quitação e multa moratória de 10% (dez por cento), sobre o valor atualizado.

11.3. O **COMPRADOR** deverá providenciar a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da Escritura Pública ou do Instrumento Particular, incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do imóvel, nas concessionárias de serviços públicos, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio do envio de e-mail para o endereço eletrônico locacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, sob pena de responder, em caso de mora ou inadimplemento no cumprimento da obrigação, pela multa prevista no item 14.1, abaixo, bem como por eventuais perdas e danos causados a **VENDEDORA**, incluindo, sem se limitar, os que esta incorrer para, em substituição ao **COMPRADOR**, promover a atualização dos referidos cadastros e a defesa de seus interesses em ações ou procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de débitos e encargos relativos ao imóvel.

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

11.3.2. Na hipótese de inadimplemento dos itens 11.3 e 11.3.1 acima, sem prejuízo da obrigação de pagamento pelo **COMPRADOR** da multa prevista no item 14.1, abaixo, a **VENDEDORA** poderá providenciar diretamente as transferências, cabendo ao **COMPRADOR** o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente e demais outras despesas decorrentes das referidas transferências, que deverá fazê-lo em até 5 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas dos custos incorridos. Descumprindo esse prazo, o **COMPRADOR**, além da multa prevista no item 14.1, abaixo, fica obriga ao ressarcimento dos valores despendidos pela **VENDEDORA** devidamente acrescidos dos encargos de mora estabelecidos no item 11.2, acima.

12. Não Configuração de Novação ou Renúncia de Direitos

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

13. Exigências Legais e de Prestação de Informações ao COAF

13.1. A **VENDEDORA** está obrigada a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de

Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613/1998.

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

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

14. Inadimplemento, Rompimento e Consequências

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

14.1.1. Sendo assim, em qualquer hipótese de inadimplemento, inclusive a de não assinatura dos documentos de formalização da venda (Ata de Recibo e Arrematação, Instrumento Particular ou Escritura), o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a multa moratória de que trata o item 14.1.

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

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

14.1.4. O pagamento das multas previstas nos itens 14.1 e 14.1.3, acima, poderá ser compensada pela **VENDEDORA** com os montantes do Preço de Venda eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** até o término da venda do imóvel, ficando, por outro lado, a **VENDEDORA** obrigada a entregar ao **COMPRADOR**, após essa compensação, o valor que sobejar ao necessário para quitação dessas multas, o que deverá fazê-lo, a **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias contados, conforme o caso, da restituição amigável da posse do imóvel pelo **COMPRADOR** (se já tiver havido a sua transmissão) ou da data do desfazimento do negócio pela **VENDEDORA** (se não houver sido transmitida a posse), atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV acumulado entre o dia dos pagamentos realizados pelo **COMPRADOR** e o da efetiva restituição.

14.3. Após formalizada a Escritura Pública ou o Instrumento Particular, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou na lei, conforme o caso.

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

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

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

15. Foro de Eleição

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

SIP	Lote	UF	Texto	Valor mínimo
13529	001	RJ	Rio de Janeiro. Centro. Rua Dom Gerardo, nº 35. Salas Comerciais nºs 1201 e 1202, Edifício São Joaquim. Áreas totais: priv.: 281,00m ² (sala 1201) e 296,00m ² (sala 1202). Matr. 46.651 e 46.652 do 7º RI local. Obs. (1) A vendedora não se responsabiliza pelo status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre a constatação e qualquer regularização ao arrematante; (2) A vendedora não se responsabiliza pelo estado físico do imóvel, no que se incluem suas edificações; (3) Existindo gravames, penhoras, hipotecas ou locações registradas na matrícula do imóvel e que eventualmente impeçam o registro das transferências, a vendedora envidará seus melhores esforços para baixá-los, podendo, todavia, não existir prazo especificado para conclusão de tais medidas; (4) Ao arrematante cabe o levantamento prévio sobre a existência de débitos tributários ou contas de consumo incidentes sobre o imóvel, assumindo total exclusividade por qualquer débito eventualmente constatado, independentemente da data de seus fatos geradores ou inscrições imobiliárias relacionada, ainda que antecessoras à atual; (5) Cabe ao arrematante realizar previamente todos os levantamentos necessários para apuração da situação do imóvel quanto a desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, assumindo a responsabilidade por restrições eventualmente existentes; (6) Imóvel desocupado.	R\$ 810.000,00
15760	002	RJ	Rio de Janeiro. Botafogo. Rua da Passagem, nº 72-A. Loja Comercial, localizada no Térreo, Edifício Lydia. Áreas totais: ter. estimada: 873,00m ² e constr. estimada: 577,00m ² . Matr. 6.334 do 3º RI Local. Obs. Área construída e de terreno pendentes de averbação no RI. Regularização e encargos perante aos órgãos competentes da divergência da área lançada no IPTU, com a apurada no local e averbada no RI, correrão por conta do comprador. (1) A vendedora não se responsabiliza pelo status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre a constatação e qualquer regularização ao arrematante; (2) A vendedora não se responsabiliza pelo estado físico do imóvel, no que se incluem suas edificações; (3) Existindo gravames, penhoras, hipotecas ou locações registradas na matrícula do imóvel e que eventualmente impeçam o registro das transferências, a vendedora envidará seus melhores esforços para baixá-los, podendo, todavia, não existir prazo especificado para conclusão de tais medidas; (4) Ao arrematante cabe o levantamento prévio sobre a existência de débitos tributários ou contas de consumo incidentes sobre o imóvel, assumindo total exclusividade por qualquer débito eventualmente constatado, independentemente da data de seus fatos geradores ou inscrições imobiliárias relacionada, ainda que antecessoras à atual; (5) Cabe ao arrematante realizar previamente todos os levantamentos necessários para apuração da situação do imóvel quanto a desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, assumindo a responsabilidade por restrições eventualmente existentes; (6) Imóvel desocupado.	R\$ 2.350.000,00
16019	003	CE	Fortaleza. Centro. Rua Barão do Rio Branco, nº 1330. Prédio Comercial (Ex-Agência), composta por 3 pavimentos, com 7 vagas de garagem. Áreas totais: ter.: 629,20m ² e constr.: 1027,06m ² . Matr. 12.470 do 2º RI local. Obs. Imóvel Foreiro ao Patrimônio de	R\$ 1.420.000,00

			Nossa Senhora do Rosário. Caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro. (1) A vendedora não se responsabiliza pelo status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre a constatação e qualquer regularização ao arrematante; (2) A vendedora não se responsabiliza pelo estado físico do imóvel, no que se incluem suas edificações; (3) Existindo gravames, penhoras, hipotecas ou locações registradas na matrícula do imóvel e que eventualmente impeçam o registro das transferências, a vendedora envidará seus melhores esforços para baixá-los, podendo, todavia, não existir prazo especificado para conclusão de tais medidas; (4) Ao arrematante cabe o levantamento prévio sobre a existência de débitos tributários ou contas de consumo incidentes sobre o imóvel, assumindo total exclusividade por qualquer débito eventualmente constatado, independentemente da data de seus fatos geradores ou inscrições imobiliárias relacionada, ainda que antecessoras à atual; (5) Cabe ao arrematante realizar previamente todos os levantamentos necessários para apuração da situação do imóvel quanto a desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, assumindo a responsabilidade por restrições eventualmente existentes; (6) Imóvel desocupado.	
16024	004	RJ	Rio de Janeiro. São Cristóvão. Rua Figueira de Melo, nº 383. Loja Térrea "A". (Ex-Agência), composta por 2 pavimentos. Áreas totais: ter.: 269,01m² const.: estimada 650,00m². Matr. 33.539 do 3º RI local. Obs. 0,234 do Imóvel Foreiro ao Hospital Frei Antônio, caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro. (1) A vendedora não se responsabiliza pelo status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre a constatação e qualquer regularização ao arrematante; (2) A vendedora não se responsabiliza pelo estado físico do imóvel, no que se incluem suas edificações; (3) Existindo gravames, penhoras, hipotecas ou locações registradas na matrícula do imóvel e que eventualmente impeçam o registro das transferências, a vendedora envidará seus melhores esforços para baixá-los, podendo, todavia, não existir prazo especificado para conclusão de tais medidas; (4) Ao arrematante cabe o levantamento prévio sobre a existência de débitos tributários ou contas de consumo incidentes sobre o imóvel, assumindo total exclusividade por qualquer débito eventualmente constatado, independentemente da data de seus fatos geradores ou inscrições imobiliárias relacionada, ainda que antecessoras à atual; (5) Cabe ao arrematante realizar previamente todos os levantamentos necessários para apuração da situação do imóvel quanto a desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, assumindo a responsabilidade por restrições eventualmente existentes; (6) Imóvel desocupado.	R\$ 930.000,00
20226	005	SP	Araraquara. Centro. Rua Padre Duarte, nº 1492. Prédio Comercial (Ex-Agência), composto de subsolo e dois pavimentos, com 15 vagas de garagem. Áreas totais: ter.: 771,40m² e constr.: estimada 1.599,53m². Matr. 10.960 do 1º RI local. Obs. (1) A vendedora não se responsabiliza pelo status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre a constatação e qualquer regularização ao arrematante; (2) A vendedora não se responsabiliza pelo estado físico	R\$ 3.920.000,00

			<p>do imóvel, no que se incluem suas edificações; (3) Existindo gravames, penhoras, hipotecas ou locações registradas na matrícula do imóvel e que eventualmente impeçam o registro das transferências, a vendedora envidará seus melhores esforços para baixá-los, podendo, todavia, não existir prazo especificado para conclusão de tais medidas; (4) Ao arrematante cabe o levantamento prévio sobre a existência de débitos tributários ou contas de consumo incidentes sobre o imóvel, assumindo total exclusividade por qualquer débito eventualmente constatado, independentemente da data de seus fatos geradores ou inscrições imobiliárias relacionada, ainda que antecessoras à atual; (5) Cabe ao arrematante realizar previamente todos os levantamentos necessários para apuração da situação do imóvel quanto a desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, assumindo a responsabilidade por restrições eventualmente existentes; (6) Imóvel desocupado.</p>	
--	--	--	---	--

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

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

São Paulo/SP, 10 de junho de 2024.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS.

Por este instrumento particular (“Instrumento”), com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, em que são partes (“Partes”):

1) VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO: BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, 5º andar, sala 501-parte, Empresarial 18 do Forte, Barueri/SP, CEP: 06472-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº , com seu Contrato Social, consolidado por meio de sua 21ª alteração contratual datada de 30/04/2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº em , neste ato representada por seus procuradores: **QUALIFICAR DIRETORES**, nos termos Procuração, , lavrada no Tabelião de Notas de , no livro , fls. , doravante denominado “**CREDOR FIDUCIÁRIO**”, e de outro lado,

2) COMPRADORES DEVEDORES FIDUCIANTE: NOME COMPLETO, [nacionalidade], [profissão], portador da Cédula de Identidade RG nº [] e inscrito no CPF sob o nº [], casado no regime [], com NOME COMPLETO, [nacionalidade], [profissão], portadora da Cédula de Identidade RG nº [] e inscrito no CPF sob o nº [], ambos com domicílio na [Rua/Avenida] [], nº [], [andar], [bairro], em [cidade]/[UF], cep: [] - se o fiador não for casado, incluir o estado civil na sua qualificação (solteiro, viúvo, divorciado, etc.) OU INCLUIR A RAZÃO SOCIAL, com sede na [Rua/Avenida] [], nº [], [andar], [sala], Torre [], [bairro], em [cidade]/[UF], cep: [], inscrita no CNPJ sob o nº [], neste ato, representada na forma estabelecida em seus atos constitutivos, , com endereço(s) eletrônico(s), adiante denominado “**DEVEDOR FIDUCIANTE**”.

As Partes acima indicadas têm entre si justo e contratado, o que neste Instrumento se dispõe, que mutuamente aceitam e outorgam, para bem e fielmente cumprirem, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer tempo e título for, mediante as cláusulas, termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VENDA E COMPRA: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** declara ser, a justo título, titular do domínio do imóvel situado na , melhor descrito(s) e caracterizados na(s) matrícula(s) nº(s) do Cartório de Registro de Imóveis , absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, reais, judiciais, extrajudiciais, ações pessoais ou fiscais, dívidas, arresto, sequestro, penhora, impostos ou taxas em atraso, ou ainda restrições de qualquer natureza salvo, inclusive não sendo o imóvel objeto de garantia ou de discussão em nenhuma das esferas civil, fiscal, criminal, trabalhista e eleitoral, seja em âmbito federal, estadual ou distrital, exceção feita a alienação fiduciária constituída por meio deste Instrumento. **Em face de estar o referido imóvel perfeitamente descrito, confrontados e caracterizados nas mencionadas matrículas, fica dispensada neste Instrumento Particular, a descrição e caracterização dos imóveis, conforme faculta o artigo 3º do Decreto nº 93.240/86, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433/85.**

Parágrafo Primeiro: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** tem ciência de que as dimensões do imóvel são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando os contratantes, o negócio como sendo “*ad-corpus*”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte o **DEVEDOR FIDUCIANTE** exigir complemento de área ou abatimento proporcional do preço; aceita o imóvel objeto da presente venda e compra, na situação em que se encontram registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde estão matriculados, declarando, ainda, de maneira irrevogável e irretroatável, estar ciente e de pleno acordo de que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como, quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências de cartórios ou de repartições públicas, tendo por objeto a regularização dos imóveis junto aos órgãos competentes, que correrão exclusivamente às custas do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, eximindo o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, de qualquer ônus neste sentido.

Parágrafo Segundo: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** tem ciência e concorda com o artigo 448 do Código Civil, com relação a indenização pela evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) em qualquer hipótese, fica limitada, ao valor correspondente a venda do imóvel, corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M – FGV), não sendo conferido ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no artigo 450 do Código Civil Brasileiro

e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

Parágrafo Terceiro: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** está ciente de que a regularização e encargos perante os órgãos competentes, de eventuais divergências quanto a edificações/demolições, e divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas “in loco” com as lançadas no IPTU e Registro de Imóveis, serão de sua exclusiva responsabilidade.

Parágrafo Quarto: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara-se ciente que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** não se responsabiliza pelo status de certificados relativos ao imóvel, tais como Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB e habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a constatação e qualquer eventual regularização necessária.

Parágrafo Quinto: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara-se ciente ser de sua exclusiva responsabilidade realizar todos os levantamentos necessários para apuração de situação do imóvel quanto à desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, isentando o **CREDOR FIDUCIÁRIO** por aquelas eventualmente existentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO: Por força do Edital de Leilão e da Ata de Recibo de Arrematação do Leilão ambos datados de _____, e do leilão realizado às _____, pelo Leiloeiro Oficial _____, matriculado na Junta Comercial sob nº _____, inscrito no CPF/MF sob o número _____, com sede _____, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, tomou participação na disputa pela aquisição do imóvel caracterizado anteriormente, e, confirmando sua ciência e aceitação quanto às condições contidas no edital de leilão publicado em imprensa e registrado no _____º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de _____, protocolado e prenotado sob o nº _____ sob o nº _____ em _____, apresentou lance declarado vencedor pelo Sr. Leiloeiro, assinando o respectivo recibo de arrematação de imóvel, o que é plenamente ratificado neste ato. Assim, por este Instrumento e na melhor forma de direito, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, vende, como de fato vendido tem ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, o imóvel em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontra, mencionado e caracterizado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, acima, transmitindo-lhe, na presente data e a partir da assinatura do presente Instrumento, a posse direta, domínio, direitos e ações que sobre o referido imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele possa o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, doravante, livremente usar, gozar e dispor como bem e melhor lhe convier, obrigando-se ele **CREDOR FIDUCIÁRIO** por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre válida, lícita e eficaz, na forma da lei, e a responder pela evicção de direito, se chamado a autoria, nos termos estabelecido no parágrafo segundo da cláusula primeira.

Parágrafo Primeiro: Foi apresentada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em _____, pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, com vigência até _____, Certidão de Regularidade Fiscal da SEFAZ emitida em _____ em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

Parágrafo Segundo: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** dispensa o **CREDOR FIDUCIÁRIO** da exibição e arquivamento das certidões de feitos e ajuizados expedidas pela Justiça Federal, pela Justiça Estadual e pela Justiça do Trabalho, inclusive a expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, Certidão da Fazenda Estadual, Certidão Fiscal Municipal, providas de sua sede e as do local do imóvel, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e Lei nº 13.097/15.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO: O imóvel descrito na **CLÁUSULA PRIMEIRA** é vendido pelo preço certo e ajustado de R\$ _____, do qual: (i) R\$ _____ (POR EXTENSO), foi pago título de sinal em XX/XX/XXXX; e (iii) o saldo de R\$ _____ (POR EXTENSO) será pago em _____ (POR EXTENSO) parcelas mensais, no valor de R\$ _____ (POR EXTENSO) cada, vencendo-se a primeira parcela em XX/XX/XXXX e as demais todo dia _____ de cada mês, sendo que estes pagamentos serão consecutivos a serem quitadas por meio de boleto bancário. Ficando desde já estabelecidos que todas as parcelas descritas acima serão acrescidas anualmente da variação positiva do IGP-M (“Índice Geral de Preços do Mercado”).

Parágrafo Único: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara ser titular e/ou beneficiário final efetivo de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição (ou ser o representante legal autorizado a assinar pelo titular), que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos à origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II da Lei nº 9.613/98, com as alterações posteriores, introduzidas, inclusive, pela Lei nº 12.683/12 e dos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas

as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração caso qualquer uma das situações acima se altere, no prazo máximo de 10 dias, ou quando solicitado por esta Instituição".

CLÁUSULA QUARTA - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O **DEVEDOR FIDUCIANTE**, se declara e confessa devedor do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, da dívida nesta data correspondente a **R\$ INSERIR TOTAL DO VALOR AINDA NÃO PAGO (POR EXTENSO)**

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos das parcelas serão efetuados **através de boletos bancários enviados mensalmente** pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, no endereço por ele fornecido. Em caso do não recebimento do respectivo boleto bancário até a data de vencimento, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá entrar em contato com o **CREDOR FIDUCIÁRIO** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: O prazo para a amortização da dívida ora confessada é idêntico ao prazo final para pagamento da última parcela, com vencimento em _____, salvo se tiverem ocorrido antecipações de parcelas.

CLÁUSULA SEXTA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada e demais despesas e encargos previstos neste instrumento e/ou na Lei 9.514/97, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas neste Instrumento, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** transfere, em alienação fiduciária, em garantia em favor do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a propriedade fiduciária do imóvel adquirido por este Instrumento, descrito e caracterizado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, supra, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Primeiro: Mediante o registro deste Instrumento, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o **DEVEDOR FIDUCIANTE** possuidor direto e o **CREDOR FIDUCIÁRIO** possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.

Parágrafo Segundo: Fica assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, enquanto adimplente, a livre utilização por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, para os efeitos do inciso V, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Terceiro: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** obriga-se a manter o imóvel no mesmo estado de conservação caracterizado na data deste Instrumento, de acordo com o respectivo laudo de avaliação, conforme o caso, além de se obrigar e guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, dentre outros.

Parágrafo Quarto: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** reserva-se o direito de a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

Parágrafo Quinto: A garantia fiduciária ora constituída abrange o imóvel identificado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, acima, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS: Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deseja efetuar, às suas expensas, deverá ser notificado o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, obrigando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a realização destas tenham sido autorizadas pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

CLÁUSULA OITAVA - DA CONSERVAÇÃO E OBRAS: Fica o **DEVEDOR FIDUCIANTE** obrigado a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** para preservação da garantia, sendo vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expreso consentimento por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

CLÁUSULA NONA - DO VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Reservando-se ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** o direito de pedir nova avaliação, concordam as Partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, o sendo no valor de **R\$** , reservando-se ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** o direito de pedir nova avaliação.

CLAÚSULA DÉCIMA - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultada ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor da dívida confessada, e acrescido de todos os encargos contratualmente e legalmente previstos e eventuais débitos em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: É assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DECLARAÇÕES DO CREDOR FIDUCIÁRIO: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** declara solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que:

a) apresentou as certidões negativas de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto deste Instrumento, que ficam arquivadas no processo desta transação;

b) não constituiu nenhum ônus real sobre o imóvel;

c) não houve intermediação de corretores na venda do imóvel;

d) enquadra-se ao que regulamenta o Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, conforme Resolução nº 1.366/2014.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** assume a obrigação de comunicar o **CREDOR FIDUCIÁRIO** eventuais impugnações feitas ao presente Instrumento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Instrumento, declarando, também:

a) que não responde a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, bem como não ter requerido recuperação judicial ou iniciado

procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente garantia fiduciária;

b) autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Instrumento;

c) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da **CREDOR FIDUCIÁRIO** e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

d) ser responsável regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes e/ou derivados desta operação.

Parágrafo Primeiro: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara ainda, sob as penas da lei, que caso venha a locar o imóvel, obriga-se como possuidor direto, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar, cláusula expressa e específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica, em que o(a)(s) locatário(a)(s) terá(ão) ciência inequívoca das seguintes situações:

a) que em razão da alienação fiduciária em garantia ora constituída, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, na qualidade de locador é apenas possuidor direto do imóvel locados;

b) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) íntegra, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão;

c) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza), somente poderá ser pleiteada perante o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, como locador;

d) qualquer ocupante do imóvel está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30, da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, independentemente de sua intimação ou citação;

e) não ocorre na hipótese, o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e/ou alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial;

f) a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;

g) o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, como locador, deverá ainda exigir que caso o(a)(s) locatário(a)(s), seja(m) casado(s), haja a anuência do cônjuge no contrato de locação.

Parágrafo Segundo: No tocante aos débitos de natureza fiscal a que se refere o **Parágrafo Terceiro** da **CLÁUSULA SEXTA**, supra, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara-se responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a responsabilidade pelo pagamento.

Parágrafo Terceiro: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** se compromete a comunicar o **CREDOR FIDUCIÁRIO** eventual alteração nos elementos de sua qualificação e domicílio constantes neste instrumento no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato, mantendo tais dados atualizados durante toda a vigência da presente garantia.

Parágrafo Quarto: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** tem ciência, conforme edital publicado, de que deverá cientificar-se prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, especificamente no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, responsável por qualquer levantamento ou providências nesse sentido.

Parágrafo Quinto: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** tem ciência, de que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo.

Parágrafo Sexto: A partir da data de assinatura do presente Instrumento, a taxa de condomínio e todos os encargos e tributos federais, estaduais e municipais que venham a incidir sobre o referido imóvel, correrão por conta exclusiva do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, cabendo ao adquirente providenciar a transferência das obrigações condominiais e fiscais que ocorrerem doravante, para a sua responsabilidade.

Parágrafo Sétimo: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** fornece neste ato ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, cópia autenticada de seu Contrato Social e da procuração pública (conforme aplicável), bem como cópia simples da Certidão da Receita Federal, a fim de que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** possa cumprir com o que foi estabelecido neste instrumento, em especial, mas sem se limitar, quanto ao registro do presente Instrumento e, por conseguinte, da garantia dele derivado, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data.

Parágrafo Oitavo: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá transferir os direitos e obrigações que lhe competem por este Instrumento, sem o prévio e expresso consentimento por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

Parágrafo Nono: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara que não é empregador, não estando vinculado à previdência social.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA: A dívida será considerada automaticamente e antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos neste instrumento ou em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

a) atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste Instrumento;

b) transferência ou cessão a terceiros, pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento e/ou a cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação ou constituição de qualquer ônus sobre o Imóvel, sem prévio e expresso consentimento por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;

c) falta de manutenção no imóvel que afete o seu perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização, sem a prévia notificação por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO** de obras de demolição, alteração ou acréscimo nesse imóvel, que comprometam a constituição ou manutenção da presente garantia;

d) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;

e) falta de apresentação, quando solicitado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

f) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste Instrumento e/ou derivadas de normas ou leis que lhe são aplicáveis;

g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** não apresente reforço, depois de devidamente notificado;

h) se o imóvel vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial, ou haja decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte;

i) a superveniência de desapropriação integral ou parcial do imóvel;

j) entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida;

k) protesto de títulos e documentos contra o **DEVEDOR FIDUCIANTE**;

l) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições afetas ao imóvel, lançadas ou de responsabilidade do **DEVEDOR FIDUCIANTE**; e

(m) se forem prestadas informações ou declarações falsas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Para os fins previstos no parágrafo 2º, artigo 26 da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela e encargo mensal, vencidos e não pagos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO: Decorrida a carência de que trata o “caput” da **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**, supra, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária pela variação do IGP-M – FGV; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória, irredutível, de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizado até a data do adimplemento ou da purgação da mora; juntamente com os juros convencionais (se houver), as penalidades e os demais encargos e despesas contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas neste instrumento e na Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Primeiro: O **DEVEDOR FIDUCIANTE**, após intimado, terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, para purgar sua mora, sem o que a propriedade do imóvel será consolidada no patrimônio do **CREDOR FIDUCIÁRIO** e o imóvel será levado a leilão nos termos deste Instrumento e dos artigos 27 e 27-A, da Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo Correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

Parágrafo Segundo: Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste Instrumento será mera opção do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**.

Parágrafo Terceiro: O simples pagamento da parcela, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **DEVEDOR FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Quarto: O procedimento de intimação para os fins do disposto na Lei nº 9.514/97, obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita na forma da alínea “b” deste **Parágrafo Quarto**, ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

c.1) quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciados houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil);

(c.2) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a alínea anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que, à vista da certidão, promoverá a intimação do destinatário por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, sendo que, para fins do disposto na presente alínea, presume-se que o destinatário da intimação se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o **DEVEDOR FIDUCIANTE** ter fornecido contato eletrônico neste instrumento, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia, de sorte que é responsabilidade do **DEVEDOR FIDUCIANTE** informar ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** fiduciante sobre a alteração de seu domicílio e de seu endereço eletrônico (e-mail);

e) se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda, por se recusar a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Quinto: Purgada a mora, convalidará o presente Instrumento, cabendo ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

Parágrafo Sexto: Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo Sétimo: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá pagar qualquer parcela do saldo da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga.

Parágrafo Oitavo: O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das anteriores.

Parágrafo Nono: Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação do **CREDOR FIDUCIÁRIO** em autorizar o pagamento parcelado.

Parágrafo Décimo: Se o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento da dívida garantida.

Parágrafo Décimo Primeiro: Na hipótese de o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado no Parágrafo Primeiro da presente cláusula, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão Sobre Bens Intervivos - ITBI, e, se for o caso, do laudêmio, promoverá o registro da consolidação da propriedade do imóvel em nome da **CREDOR FIDUCIÁRIO**, sendo certo que os direitos reais de garantia ou condições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do **DEVEDOR FIDUCIANTE** não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da **CREDOR FIDUCIÁRIO** e a venda do imóvel para realização da garantia, ressalvado o direito dos titulares dos direitos reais de garantia ou condições sub-rogarem-se no direito do **DEVEDOR FIDUCIANTE** à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda do imóvel para excussão da presente garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de inadimplemento do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, deverá o imóvel ser alienado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Primeiro: A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial, sendo que os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico

Na hipótese de venda de mais de um imóvel e sendo certo, ainda, que, considerando o fato presente na operação não ter sido convencionada com a vinculação a cada um dos imóveis descritos na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, deste instrumento, a uma parcela da dívida, o **CREADOR FIDUCIÁRIO** poderá, caso queira, promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito, hipótese em que, se optar pela excussão em atos sucessivos, a caberá ao **CREADOR FIDUCIÁRIO**: (a) a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa neste instrumento, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa; (b) a cada leilão, promover nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhar ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato; (c) na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, recolher o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, bem como requerer a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizar os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, e deste escritura; (d) satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, entregar ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

Parágrafo Segundo: O primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do **CREADOR FIDUCIÁRIO**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste Instrumento e indicado na **CLÁUSULA NONA**, acima, atualizando-se o valor do mesmo para efeito do leilão.

Parágrafo Terceiro: Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior desta **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida confessada somado às despesas e encargos, conforme definidos no Parágrafo Sexto abaixo e na Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo **CREADOR FIDUCIÁRIO**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do imóvel.

Parágrafo Quarto: O leilão público (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(is), não houver imprensa com circulação diária, bem como as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao seu endereço eletrônico.

Parágrafo Quinto: O **CREADOR FIDUCIÁRIO**, já como titular do domínio pleno do mesmo, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

Parágrafo Sexto: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

I) valor do imóvel é o valor da avaliação no ato da constituição da garantia fiduciária, que deverá ser atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV, já incluídos os valores das benfeitorias necessárias, executadas e despesas do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, obedecidos os demais requisitos estabelecidos neste Instrumento;

II) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

a) valor do saldo devedor da dívida confessada, nele incluídas as parcelas e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa do **CREADOR FIDUCIÁRIO**, e acrescida das penalidades moratórias previstas na **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** acima e despesas abaixo elencadas;

b) comissão do leiloeiro;

c) despesas com intimação do **DEVEDOR FIDUCIANTE** e editais de publicação;

- d)** despesas com a consolidação da propriedade em favor do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;
- e)** mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- f)** despesas de condomínio, de consumo (água, luz, gás, etc), prêmios de seguro e taxas (valores vencidos e não pagos até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a ser imitado na posse direta do imóvel), se for o caso;
- g)** IPTU, outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a ser imitada na posse direta do imóvel), se for o caso;
- h)** taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, nas condições mencionadas no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, computado e exigível desde a data da alienação do imóvel em leilão até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse direta do imóvel;
- i)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**;
- j)** custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou ao(à)s adquirente(s) no leilão extrajudicial;
- k)** imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **DEVEDOR FIDUCIANTE**.

Parágrafo Sétimo: Nos 5 (cinco) dias subsequentes à venda do imóvel no leilão, e desde que tenha ocorrido o integral e efetivo recebimento do preço de alienação obtido no leilão, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** entregará ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** a importância que sobejar, se for o caso, na forma da Parágrafo Décimo Primeiro, abaixo.

Parágrafo Oitavo: Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou, em havendo, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, despesas e encargos previstos neste instrumento e na Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** ficará investido na livre disposição do imóvel, e desta forma será exonerado o **CREDOR FIDUCIÁRIO** da obrigação de devolver qualquer importância ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**

Parágrafo Nono: Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida confessada, das despesas e dos encargos de que trata no Parágrafo Sexto da presente cláusula e a Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida.

Parágrafo Décimo: Na hipótese do Parágrafo Nono acima, para efeito de cálculo do saldo remanescente será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no Parágrafo Terceiro e no Parágrafo Sexto da presente cláusula, bem como na Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Décimo Primeiro: Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o **CREDOR FIDUCIÁRIO** colocará a diferença à disposição ou efetuará depósito em conta do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda do imóvel, considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos previstos neste instrumento e na Lei 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Parágrafo Décimo Segundo: Após o leilão, será lavrada ata pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, subscrita por seu(s) representante(s) legal(is) e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na sede do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, para conhecimento do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, caso tenha interesse e para os efeitos legais. Para estes efeitos, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** poderá manter um livro de registros de atas de folhas soltas.

Parágrafo Décimo Terceiro: O **CREDOR FIDUCIÁRIO** manterá à disposição do **DEVEDOR FIDUCIANTE** a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

Parágrafo Décimo Quarto: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou àquele(a)s que tiver(em) adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente à 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste Instrumento, sem prejuízo da responsabilidade do mesmo pelo pagamento de todos os tributos, mensalidades associativas, condomínio, taxas, água, luz e gás incorridas após a data de realização do leilão público, bem como de todas as despesas necessárias a reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

Parágrafo Décimo Quinto: Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(a)s adquirente(s) do imóvel, quer tenha(m) adquirido(s) no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a ação possessória cabível. No caso do(a)s adquirente(s), declarando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** ciente(s) de que, nos termos do artigo 30, da Lei nº 9.514/97 modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DIREITO DE PREFERÊNCIA: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** será comunicado das datas, horários e locais dos leilões mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste Instrumento, inclusive ao endereço eletrônico.

Parágrafo Primeiro: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **CREDOR FIDUCIÁRIO** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir o Imóvel, nos termos de que se trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei n.º 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023 incluindo, sem se limitar, os tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos, nos termos de que se trata o do parágrafo 2º-B do artigo 27, da Lei n.º 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, da Lei 13.465 de 11 de junho de 2017 e da lei 14.711 de 30 de outubro de 2023.

Parágrafo Segundo: O exercício dessa preferência consubstancia nova aquisição do imóvel pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** e, por isso, deverá este pagar todos os encargos tributários, além das despesas exigíveis desta nova aquisição, bem como custas e emolumentos cartorários.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA DESAPROPRIAÇÃO: No caso de desapropriação, no todo ou em parte do imóvel, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**.

Parágrafo Único: Se a indenização de que trata o “caput” desta **CLÁUSULA DÉCIMA NONA** for inferior ao saldo da dívida, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, suportará a diferença apurada, sob pena da cobrança judicial da importância remanescente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA NOVAÇÃO: Não configurará novação a simples tolerância, por parte do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a inobservância pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** das obrigações legais e/ou contratuais, assim como eventuais negociações objetivando facilitar a regularização de débitos em atraso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO REGISTRO: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** apresentará ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** exemplar deste Instrumento com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste Instrumento.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de não ser comprovado pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, o registro do presente Instrumento no prazo mencionado no “caput” desta **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**, ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** as despesas inerentes ao ato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA OUTORGA DE PROCURAÇÕES: Havendo dois ou mais **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)**, todos estes declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o **CREDOR FIDUCIÁRIO** e constituem-se procuradores recíprocos com poderes especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

Parágrafo Único: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** confere, neste ato, poderes ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, para representá-lo em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura forem feitas a fim de possibilitar o registro deste Instrumento, assinados os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, praticando tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que, tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA: No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** fornecerá o respectivo termo de quitação.

Parágrafo Único: O **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá apresentar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, declarando ciente de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA TRANSFERÊNCIA DA DÍVIDA: Desde que haja prévia e expressa anuência por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e que o(a)(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações ora previstas, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** poderá transferir os direitos e obrigações de que seja titular sobre o imóvel objeto do presente Instrumento,

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Declara o **DEVEDOR FIDUCIANTE** estar ciente de que:

a) A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;

b) O disposto na letra anterior desta **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente;

c) A ocorrência de uma ou mais hipóteses, antes referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido;

d) As obrigações constituídas por este Instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários;

e) Desde que seja efetuado concomitantemente com o registro da alienação fiduciária referida no presente Instrumento ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente responde o **DEVEDOR FIDUCIANTE** responde por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e da constituição da alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço(s) de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO ACEITE: Todas as Partes declaram-se plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este Instrumento, achando conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DO FORO: As Partes elegem o Foro da Comarca do imóvel, como o competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste Instrumento, renunciando, desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste Instrumento, as Partes assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Barueri-SP, 10 de junho de 2024

CREDOR FIDUCIÁRIO:

BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DEVEDOR FIDUCIANTE:

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
CPF/MF:

[Esta página de assinaturas faz parte integrante INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS firmado em 10/06/2024 entre BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS . (credor fiduciário) e (devedor fiduciante)].

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

S A I B A M quantos a presente escritura pública virem que aos [XX] dias do mês de [XX] do ano de **dois mil e vinte e quatro (XX/XX/2024)**, nesta Cidade e Capital do Estado de [XX], República Federativa do Brasil, em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, _____, _____ do [XX]º Tabelião de Notas de [XX], Capital, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA: BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS [XX] LTDA.**, com sede na Avenida Alphaville, nº 779, 5º andar, sala 501-parte, Empresarial 18 do Forte, Barueri/SP, CEP: 06472-900, inscrita no CNPJ/ME sob nº [XX], com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº [XX], com seu Contrato Social consolidado, datado de [XX], registrada na referida Junta, sob nº [XX], em sessão de [XX], declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seus representantes legais: [XX] e [XX], todos com domicílio comercial na Avenida Alphaville, nº 779, 5º andar, sala 501, parte, Empresarial 18 do Forte, Barueri/SP, conforme faz certo procuração outorgada nestas Notas, no livro [XX], às folhas [XX], em [XX], nomeado através da Ata de Reunião das Sócias-Cotistas, realizada em [XX], registrada sob nº [XX] em [XX], doravante denominado simplesmente “**VENDEDORA**”; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: [XX]**, com sede nesta cidade, na [XX], nº [XX], [XX], [XX], CEP: [XX], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [XX], neste ato, representada na forma da sua [XX] Alteração Contratual do contrato social datada de [XX], devidamente registrado na JUC[XX] sob o nº [XX], declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seu sócio administrador, [XX], nacionalidade brasileira, [XX], [XX], portador da cédula de identidade RG nº [XX]SSP/[XX], inscrito no CPF/ME sob nº [XX], com endereço profissional na sede da **COMPRADORA**, endereço eletrônico [XX], doravante denominado simplesmente “**COMPRADORA**”. Os presentes capazes, conhecidos entre si e identificados por mim, por meio do reconhecimento facial, como sendo o(s) próprio(s) e assinando ao final utilizando o(s) seu(s) respectivo(s) certificado(s)

digital(is), dou fé. E, pelas partes contratantes, cada qual falando por sua vez, me foi dito que: **PRIMEIRO – DO IMÓVEL:** A **VENDEDORA** é senhora do seguinte imóvel: [XX]. Este imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado na **Matrícula nº [XX]**, do [XX]º Ofício de Registro de Imóveis de [XX]. Fica dispensada a descrição do imóvel supramencionado, face o disposto do Artigo 2º da Lei 7.433/85. **DO CADASTRO:** Dito imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura de [XX], com o valor venal atual de R\$ [XX] ([XX]). **DA AQUISIÇÃO:** Dito Imóvel foi adquirido pela **VENDEDORA** conforme conferência de bens em integralização de aumento de capital, objeto do Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social, firmado na Cidade de Barueri, SP, em [XX], registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº [XX], em [XX], e objeto do registro nº R-[XX], da matrícula [XX], do [XX]º Ofício de Registro de Imóveis de [XX]. **SEGUNDO – DO LEILÃO:** Por força do Edital de Leilão e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel – Lote [XX], ambos datados de [XX] (“Instrumentos do Leilão”), a **COMPRADORA** arrematou o imóvel objeto da presente escritura, pelo preço certo e ajustado de R\$ [XX] ([XX]), mediante o pagamento no valor de R\$ [XX] ([XX]), aceitando e aderindo a todas as condições impostas nos Instrumentos do Leilão. **TERCEIRO – DA QUITAÇÃO E POSSE:** Assim, dando cumprimento total e final aos Instrumentos do Leilão, e bem assim pelo preço certo e ajustado de R\$ [XX] ([XX]) que ela **VENDEDORA** confessa ter recebido integralmente da **COMPRADORA**, por meio de transferência bancária, para a conta [XX], agência 001-9, de titularidade do ora **VENDEDORA** o valor de R\$ [XX] ([XX]), de cujo preço dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito, para não mais reclamar e pela presente escritura, na melhor forma de direito, **VENDE** o imóvel acima descrito e caracterizado, transmitindo-lhe, para que do imóvel, a **COMPRADORA** possa usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de hoje em diante, por força desta, prometendo o outorgante, por si e seus sucessores, fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. A posse, domínio, direito e ações, derivados do imóvel, foram transmitidos pela **VENDEDORA** a **COMPRADORA** nesta data, por força dos Instrumentos do Leilão, em função do que a **COMPRADORA** declarada que desde então exerce a posse mansa, pacífica e justa do imóvel. **QUARTO - DO REGISTRO:** Que a **COMPRADORA** obriga-se a proceder ao registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 dias (trinta) dias, a contar do recebimento deste documento. Decorrido o prazo ora estabelecido e não sendo realizado o registro da

presente escritura pela outorgada compradora, fica facultado à **VENDEDORA** providenciar diretamente o referido registro, cabendo a **COMPRADORA** o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente e demais outras despesas decorrentes do referido registro. que deverá fazê-lo em até 5 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas dos custos incorridos, além de responder pelas perdas e danos e lucros cessantes causados a **VENDEDORA**, por sua inércia. Em caso de mora ou inadimplência em relação à obrigação de reembolso prevista acima, a **VENDEDORA** ficará sujeita ao pagamento dos valores devidos, corrigidos pela variação do IPCA/IBGE no período entre a data da despesa incorrida pela **VENDEDORA** e a data da efetiva purgação da mora ou inadimplência, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito corrigido **Parágrafo Primeiro** - O não cumprimento injustificado da obrigação será considerado ato atentatório as regras contratuais estipulada neste instrumento, sujeito a multa de até 2% (dois por cento) sobre valor da venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV até a data do efetivo pagamento dessa multa, a qual será revertida em favor da **VENDEDORA**. **QUINTO – DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA:** Pela **VENDEDORA**, na forma como vem representada, assumindo a responsabilidade civil e penal, me foi dito e apresentado e declarado: **5.1-** Que o **imóvel** encontra-se livre desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis ou de outros ônus reais sobre eles incidentes. **5.2.** A **OUTORGANTE esclarece** e **declara** ainda que, no seu melhor conhecimento, até a presente data: **(a)** Que é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que ser honradas, modifique o seu estado de solvência. **(b)** Declara, ainda, em favor da **OUTORGADA**, para todos os fins e efeitos de direito, que, no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação. **(c)** Que o Estatuto/Contrato Social supracitado, é o último ato constitutivo registrado dela **OUTORGANTE**, respondendo seus representantes pela veracidade desta declaração. **(d)** Apresenta a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida dia **[XX]**, às **[XX]**, válida até **[XX]**, código de controle da certidão **[XX]**. **[XX]**. **SEXTO – DAS DECLARAÇÕES DA COMPRADORA:** Pela **COMPRADORA**, me foi dito que: **6.1-** Teve prévio conhecimento

da descrição e das características do imóvel, bem como de todas as eventuais pendências, ônus, normas e aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos e dizeres. **6.2** - Conhece o imóvel, e seus estados de conservação atual, e a documentação que lhe foi apresentada, concordando em adquiri-los na situação fática, jurídica, documental e regulatória em que se encontram, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo. **6.3**- Aceita todas as condições dos Instrumentos do Leilão aplicáveis ao imóvel objeto de sua arrematação, as quais permanecem vigentes e eficazes entre as Partes, ressalvado no que for expressamente alterado por esta escritura, não cabendo, por conseguinte, à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade com relação à situação em que se encontra o imóvel aqui objetivado, incluindo, mas sem se limitar, pelo seu estado físico, o status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, assim como por débitos não apurados junto ao INSS relativos a construções, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula do imóvel e por quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências de cartórios ou de repartições públicas, tendo por objeto a transferência e/ou regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, ficando, por conseguinte, a constatação e a adoção de toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel a cargo e custo exclusivo da **COMPRADORA**. **6.4**- Tem ciência de que as dimensões do imóvel são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, sendo a presente venda feita em caráter “*ad corpus*”, com base no art. 500, parágrafo 3º do CCB, e, por conseguinte, aceita o imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeira limitações, sejam elas quais forem não podendo, por conseguinte, a **COMPRADORA** exigir complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do preço. **6.5**- Recebe o imóvel no estado em que se encontra, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo. **6.6**. Previamente ao lance ofertado no leilão e, por conseguinte, aceitação dos Instrumentos do Leilão, a **COMPRADORA** procedeu com todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais desapropriações, tombamentos ou restrições de natureza urbanística, zoneamento, usos, gabaritos, taxa de ocupação etc., assumindo a **COMPRADORA** a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes. **6.7**- Anteriormente à oferta do lance ofertado no leilão, tomou ciência da documentação e situação fática, jurídica e regulatória do imóvel, e, com a oferta

do lance e assinatura dos Instrumentos do Leilão, se responsabilizou por todos os débitos de IPTU, Condomínio, tributos, água, luz e gás, bem como demais encargos e despesas incidentes sobre o imóvel, **em relação aos existentes a partir da data da posse do imóvel e como também pelos que venceram e vencerem a partir da referida data**, obrigando-se a providenciar no prazo máximo e impreterível de 30 (trinta) dias, a contar da presente data desta escritura, o protocolo do pedido de transferência da titularidade da propriedade para seu nome, através do registro da escritura na matrícula do imóvel, bem como transferência da titularidade junto a todos os órgãos públicos, incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do imóvel, nas concessionárias de serviços públicos, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio do envio de e-mail para o endereço eletrônico **locacoes@bsp.bradescoseguros.com.br** ou de correspondência protocolizada junto à **VENDEDORA**, sob pena de ficar configurado o inadimplemento da **COMPRADORA**, que responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados à **VENDEDORA**, por sua inércia, incluindo, sem se limitar, os que esta incorrer para em substituição a **COMPRADORA** promover a atualização dos referidos cadastros e a defesa de seus interesses em ações ou procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de débitos e encargos relativos ao imóvel. O não cumprimento das obrigações constantes deste item, ou seja, a transferência das obrigações, encargos e tributos para sua responsabilidade, no prazo acima estipulado, será considerado ato atentatório as regras contratuais estipulada neste instrumento, sujeito a multa de até 2% (dois por cento) sobre valor da venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV até a data do efetivo pagamento dessa multa, a qual será revertida em favor da **VENDEDORA**, sem prejuízo da **VENDEDORA** providenciar diretamente as transferências, cabendo a **COMPRADORA** o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente e demais outras despesas decorrente das referidas transferências, que deverá fazê-lo em até 5 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas dos custos incorridos, além de responder pelas perdas e danos e lucros cessantes causados a **VENDEDORA**, por sua inércia. Em caso de mora ou inadimplência em relação à obrigação de reembolso prevista acima, a **VENDEDORA** ficará sujeita ao pagamento dos valores devidos, corrigidos pela variação do IPCA/IBGE no período entre a data da despesa incorrida pela **VENDEDORA** e a data da efetiva purgação da mora ou inadimplência, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 10% (dez por cento)

sobre o valor do débito corrigido; **6.8-** Responderá pelo pagamento do lance nas condições acordadas nos Instrumentos de Leilão, da comissão do leilão, exceto no caso desta ter sido repassada à **VENDEDORA**, mediante o pagamento do sinal e parcelas, ITBI, laudêmio e demais tributos e encargos de transmissão, bem como pelas certidões, registros, averbações e emolumentos cartoriais, taxas e despesas, para lavratura e registro da escritura perante o Oficial de Registro de Imóveis competente. **6.9** - Declara ter ciência e concordar com o art. 448, do Código Civil, com relação a indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial), em qualquer hipótese, fica limitada ao valor correspondente ao somatório do preço da venda do imóvel, corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV, e da comissão do Leiloeiro, não sendo conferido a **COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no artigo 450, do CCB, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data de arrematação do imóvel, pelas quais não poderá, ainda, pleitear direito de retenção do imóvel. **6.10** - Não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **COMPRADORA** em firmar a presente Escritura. **6.11** - Recebe o imóvel no estado em que se encontra, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização em função do estado de conservação do imóvel. **6.12.** - Apresenta para este ato a certidão de matrícula imobiliária nº [XX] do [XX]º Registro de Imóveis de [XX], a qual fica arquivada neste cartório. **6.13** - Tem inequívoco conhecimento da Lei 13097/2015, que dá nova redação ao parágrafo 2º, do artigo 1º da Lei 7.433/85, que revoga a parte de que trata sobre a apresentação das certidões sobre feitos ajuizados, dispensando, portanto, a **VENDEDORA** da exibição das mesmas. **6.14** - Indica o endereço eletrônico de seus representantes e o endereço físico constantes de sua qualificação neste escritura para recebimento de avisos e notificações referentes ao presente negócio, reconhecendo desde já, para todos os efeitos, a validade do envio por meio eletrônico ou carta, bem como do recebimento por prepostos, funcionários, porteiros, síndicos, moradores da residência ou familiares, sendo que, enquanto não registrada a presente escritura, toda e qualquer alteração de seu endereço deverá ser comunicada à **VENDEDORA**, no e-mail ou endereço declarados por esta nesta escritura. **6.15.** Declara ser titular e/ou beneficiário final efetivo de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição (ou ser o representante legal autorizado a assinar pelo titular), que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos à origem da renda, faturamento e patrimônio, bem

como declara ciência do art. 11, II da Lei nº 9.613/98, com as alterações posteriores, introduzidas, inclusive, pela Lei nº 12.683/12 e dos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração caso qualquer uma das situações acima se altere, no prazo máximo de 10 dias, ou quando solicitado por esta instituição. **6.16** - Apresenta a guia de recolhimento do ITBI - imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, imposto esse, devidamente recolhido à Prefeitura de [XX], no dia [XX], no valor de R\$ [XX] ([XX]) a rede bancária, cujo comprovante de pagamento da referida guia fica arquivado nestas notas e seguirá para registro juntamente com a presente escritura. **SÉTIMO - “DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ”:** **7.1-** Foi acessada nesta data a Central de Indisponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br e obtida a informação de que não consta indisponibilidade em nome da **COMPRADORA**, conforme código: NOME_COM_CODIGO_HASH. **7.2-** Atendendo a Recomendação nº 03 do Conselho Nacional da Justiça, datada de [XX]. **OITAVO - DECLARAÇÃO OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA:** Será emitida a declaração sobre operação imobiliária (DOI), conforme instrução normativa da secretaria da Receita Federal vigente. **NONO - DECLARAÇÕES FINAIS:** **9.1.** Os representantes e procuradores da **COMPRADORA** declaram, sob as penas da Lei, que não se enquadram como pessoas expostas politicamente, seus familiares ou estreitos colaboradores (resolução Coaf nº 40 de 22/11/2021) e não se encontram na condição de pessoas investigadas ou acusadas de terrorismo. **9.2.** Pelas partes me foi dito e autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 2º Tabelionato de Notas, sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ n. 100/2020. Ficam também arquivadas neste 2º Tabelionato de Notas da Comarca da Capital, São Paulo, sob o número de ordem do protocolo informatizado, a versão eletrônica deste ato notarial, assinada digitalmente pelas partes, e a gravação da videoconferência.* E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente Escritura, a qual foi lida em voz alta, clara e aceita em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida.