EDITAL DE LEILÃO

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

QUADRO RESUMO

I. VENDEDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas e SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S/A (CNPJ/ME: 62.318.407/0001-19), na qualidade de atual administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME nº 23.964.908/0001-10).

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

III. DOCUMENTAÇÃO: Item 2.3, 2.4, 3.4. PRAZO DE ENTREGA: (a) Imóveis Residenciais: lances online e presenciais, em até 05 (cinco) dias contados da realização do Leilão (itens 2.2, 2.3); (b) Imóveis Comerciais: até 05 (cinco) depois de comunicado expressamente pelo **VENDEDOR** para lances online e; no ato da arrematação para lances presenciais (itens 2.2.1, 2.3). (c) Contratação de Financiamento Imobiliário: 60 dias do Leilão (3.4).

IV. FORMALIZAÇÃO DO INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA: (i) Prazos Estimados: até 120 (cento e vinte) dias da data da aprovação da venda e compra pelo **VENDEDOR** (exceto financiamento imobiliário ou uso do FGTS). A formalização de todas as vendas, por um dos instrumentos previstos no Edital, está sujeita à prévia análise e aprovação do **VENDEDOR** após o Leilão.

V. TRANSMISSÃO DA POSSE:A posse dos imóveis será transmitida considerando o seguinte condicional: (a) Desocupados: após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista), ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97., mediante apresentação ao **VENDEDOR** da via do Contrato/ do traslado da Escritura e cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos e comprovante de quitação do preço do imóvel ao **VENDEDOR**. A exclusivo critério do **VENDEDOR**, para os imóveis

comerciais, quando houver pendências de regularização de responsabilidade do **VENDEDOR** e o pagamento tiver sido realizado à vista, a posse será transmitida quando da formalização do Compromisso de Venda e Compra. Tal disposto não se aplica no caso de imóveis configurados como salas comerciais; **(b)** Ocupados: A desocupação ocorrerá por conta do **COMPRADOR.** O **VENDEDOR** não entregará a posse de imóveis ocupados. Vide itens 4.13 e 4.14.

VI. OCUPAÇÃO: É responsabilidade integral e exclusiva do **COMPRADOR** apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital. Penalidade: item 6.2 do Edital e item X deste Quadro Resumo.

VII. CUSTOS DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: É de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas de transferência da propriedade ex: ITBI, taxas, alvarás, certidões (inclusive as pessoais do **VENDEDOR** e do imóvel), escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, laudêmio, etc.

VIII. DESPESAS DO IMÓVEL: Regra: O **COMPRADOR** assume despesas (IPTU, condomínio, contas de consumo, etc.) a partir da data do Leilão e o **VENDEDOR** até a referida data. Exceções:

Fração Ideal (item 4.7) e hipóteses com previsão expressa no Edital, de responsabilidade do **COMPRADOR**.

IX. IMÓVEL FOREIRO: Regra: O **COMPRADOR** se responsabiliza, a partir da data do Leilão, pelo pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s). Exceção: Será do **COMPRADOR** a responsabilidade por tais providências e despesas/débitos, independente da data em que tenham sido originados, ainda que antes da data do Leilão, se assim previsto na descrição do lote e/ou se verificada condição de foreiro após a data da venda. Vide item 4.9 (v).

X. DESCUMPRIMENTOS: (i) Inadimplemento do preço (exceto financiamento bancário): item 6.1 do Edital; (ii) Desfazimento motivado pelo **COMPRADOR**: multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro (item 6.2 do Edital) ; (iii) Desfazimento motivado pelo **VENDEDOR**, caberá restituição de: (a) eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e comissão do leiloeiro; (b) despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR**, independentemente da data do fato gerador (somente para imóvel vendido na condição de ocupado); (c) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra, não cabendo qualquer outra restituição; iv) Outras hipóteses de desfazimento: Se (a) quando da arrematação, houver ação judicial da qual o **COMPRADOR** tenha assumido o risco decorrente de eventual perda da propriedade em favor de terceiros; ou (b) houver ajuizamento de ação judicial após o arremate da qual o **COMPRADOR** não tenha assumido os riscos de aquisição e nestas hipóteses, este solicitar o desfazimento da aquisição antes da certificação do trânsito em julgado da referida ação, será facultado ao **VENDEDOR** aceitar o desfazimento, oportunidade em que será aplicada multa equivalente a 25% sobre o valor do arremate, a qual será retida dos valores a serem devolvidos pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, além dos valores pagos a título de comissão do leiloeiro, tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR** e eventualmente pagos pelo **VENDEDOR**. Caso ocorra o trânsito em julgado na referida ação, aplicar-se-á o disposto no item 4.10 e seguintes deste Edital (Evicção). Os valores previstos neste item serão acrescidos de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculados pro rata die, desde a data do pagamento até a data da efetivo recebimento pelo **COMPRADOR** ou da comunicação do **VENDEDOR** acerca do desfazimento da venda.

XI. DOAÇÃO DO IMÓVEL OU NUMERÁRIO: Em caso de doação do imóvel adquirido ou do numerário para aquisição do imóvel por terceiros, deverão ser recolhidos pelo **COMPRADOR** os impostos ITBI e ITCMD e, se for o caso, os laudêmios devidos.

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

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

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

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 Os imóveis de propriedade do **VENDEDOR** [BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, empresas de mesmo grupo econômico e/ou coligadas e da SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S/A (CNPJ/ME: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME nº 23.964.908/0001-10), constituído de acordo com o disposto no parágrafo segundo do art. 7º da Lei 8.668/93], serão vendidos através de Leilão: (i) presencial, (ii) online (iii) presencial e on line, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste Edital, da seguinte forma:

(i) IMÓVEIS RESIDENCIAIS (significam neste Edital apenas as casas e/ou apartamentos): serão leiloados na forma "MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS" e serão vendidos desde que aprovados pelo **VENDEDOR,** após o Leilão, o valor do maior lance ofertado a partir do lance inicial estipulado para cada imóvel. O **VENDEDOR** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo, a seu exclusivo critério e, independentemente de justificativa.

(ii) IMÓVEIS COMERCIAIS (significam neste Edital, todos os demais imóveis, exceto casas e/ou apartamentos): serão leiloados na forma "MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS", e serão vendidos desde que aprovados pelo **VENDEDOR,** após o Leilão, o valor do maior lance ofertado a partir do lance inicial estipulado para cada imóvel. O **VENDEDOR** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo, a seu exclusivo critério e, independentemente de justificativa.

Os imóveis estão relacionado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital e no site do Leiloeiro Oficial.

1.2 Fica reservado ao **VENDEDOR**, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóvel(is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital, sem que caiba ao **COMPRADOR** o direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3 O Leilão será realizado em de **16 de Janeiro de 2024 às 11:00 horas**, na modalidade "Online" através do site: www.BiasiLeiloes.com.br

1.4 O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. Eduardo Consentino registrado na JUCESP sob nº 616 (João Victor Barroca Galeazzi – Preposto em exercício) estabelecido na Avenida Fagundes Filho n° 145 – Conjunto 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP, telefone: (11) 4083-2575.

1.5 O horário para a realização do Leilão corresponde ao do local em que este será realizado.

1.6 O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pela legislação aplicável.

1.7 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **COMPRADOR** de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos e Quadro Resumo.

1.8 Para a aquisição de Imóveis por funcionários da área de Real Estate do Banco Santander (Brasil) S/A, da Santander Holding Imobiliária S.A. ("SHI"), e seus familiares (cônjuge/companheiro, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos), é necessária a aprovação da compra pelo diretor da SHI.

1.8.1 Observada a exceção prevista em 1.8, podem participar do Leilão funcionários do Banco Santander (Brasil) S/A, funcionários de empresas coligadas e ex-funcionário aposentado que receba benefício complementar de alguma entidade de previdência fechada patrocinada pelo Banco e Pessoas Físicas: cônjuge, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos, os quais, caso adquiram imóvel residencial em conjunto com funcionário, terão condições especiais na compra. Contate o Leiloeiro Oficial ou canais internos, tais como SARA e URA e saiba mais sobre condições especiais de venda de imóveis residenciais para funcionários.

2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

2.1 Conforme a modalidade do Leilão (presencial e/ou online), os interessados poderão enviar lances presencialmente durante o leilão e/ou online. Os lances online deverão ser feitos por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site.

2.1.1 Também serão aceitos lances por escrito, via e-mail ao Leiloeiro Oficial, recepcionados com antecedência mínima de até 24h (vinte e quatro) horas da realização do Leilão e com comprovação de recebimento. O **VENDEDOR** não se responsabiliza pelo não recebimento da proposta ou falha nos meios de comunicação.

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

2.1.3 Na hipótese de leilão presencial concomitantemente com leilão online, os lances oferecidos online serão apresentados em telão, no ato do Leilão presencial, juntamente com os lances presenciais obtidos. Fica estabelecido que, ao proponente de lances online não serão conferidos quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** a esse respeito.

2.2 IMÓVEIS RESIDENCIAIS: Nos casos de lances online ou e-mail, o **COMPRADOR** deverá observar o quanto disposto no item 3.1, bem como, terá o prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da data da realização do Leilão para: (i) apresentar ao Leiloeiro, no endereço deste, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital, e (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro.

2.2.1 IMÓVEIS COMERCIAIS: Nos casos de lances online ou e-mail, o **COMPRADOR** terá o prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da data da manifestação positiva do **VENDEDOR** quanto à aprovação da venda, para: (i) apresentar ao Leiloeiro, no endereço deste, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital; (ii) efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro.

2.2.2 O não cumprimento das obrigações indicadas em 2.2 e 2.2.1, nos prazos estabelecidos, ensejará no cancelamento da venda de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor sujeito às sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

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

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

(b) SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ, (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/ME dos representantes legais da empresa, (iv) cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), (v) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; (vi) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo V); (vii) balanço patrimonial; (viii) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (ix) declaração de faturamento da Pessoa jurídica dos últimos12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica e dos sócios dos últimos 03 (três) meses;

(c) Instrumento Público de Procuração (em original ou cópia autêntica): no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, outorgada de forma irrevogável e irretratável e constando poderes expressos para a compra de imóveis e para assinar a ficha cadastral (Anexo IV e V do Edital) para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

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

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

(f) Em todas as vendas: não importa o valor ou a condição de pagamento (à vista ou financiamento), o **COMPRADOR** deverá encaminhar as documentações de renda, tais como:

* Recibo e Declaração de Imposto de Renda;
* Extratos bancários (últimos 3 meses);
* Holerites (últimos 3 meses);
* Extrato de investimento.

(g) Outros documentos: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

2.3.1 A não apresentação da documentação em referência, nos prazos previstos neste Edital, poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distratos ou outros. Nessa hipótese, eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** serão devolvidos, sem qualquer correção monetária ou encargos de que natureza forem, para a mesma conta bancária de sua titularidade, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues ao **VENDEDOR** por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos valores ao **COMPRADOR** vale automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

2.4 O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998,

regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998. Portanto, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, nos prazos previstos neste Edital, a ficha cadastral Anexo IV e V do presente Edital, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

2.5 A formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita: (i) à entrega tempestiva, pelo **COMPRADOR**, da totalidade dos documentos indicados em 2.3 acima; (ii) à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, da documentação do **COMPRADOR,** inclusive análise de crédito e *compliance* do **COMPRADOR**; (iii) à análise e aprovação, pelo **VENDEDOR,** do valor do lance vencedor nos casos de arrematação de IMÓVEIS COMERCIAIS OU RESIDENCIAIS. Fica a exclusivo critério do **VENDEDOR** e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O **VENDEDOR**, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**.

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

3.1 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARA IMÓVEIS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

O **COMPRADOR** poderá optar por uma das 02 (duas) seguintes opções de pagamento do preço, abaixo indicadas:

(i) à vista, em parcela única (mediante recursos próprios do **COMPRADOR**) através de boleto bancário, ou, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, através de PIX em conta bancária a ser expressamente indicada pelo **VENDEDOR,** no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contado da data em que o **VENDEDOR** informar o **COMPRADOR** por escrito, sobre a aprovação da venda; e

(ii) financiamento imobiliário (casas, apartamentos ou salas comerciais), ou financiamento crédito aquisição PJ (demais modalidades de imóveis comerciais,) com sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra, a ser contratado com o **VENDEDOR,** caso o **COMPRADOR** seja aprovado em análise de crédito realizada pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ou com outra instituição financeira, conforme item 3.3 e subitens. Nessa hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contado da data da realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá efetuar em favor do **VENDEDOR** através de boleto bancário, ou, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, através de PIX em conta bancária a ser expressamente indicada pelo **VENDEDOR,** o pagamento do sinal de 20% (vinte por cento) do valor da compra.

3.1.1. Para ambas as hipóteses previstas no item 3.1., supra, o pagamento do preço deverá ser realizado por meio de crédito na titularidade do **COMPRADOR.** Caso o crédito seja realizado por terceiros, a venda estará sujeita ao cancelamento, com a restituição do valor creditado na forma prevista no item 4.3., abaixo'

3.2 REGRAS PARA IMÓVEIS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

3.2.1 O **COMPRADOR** deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, nos prazos previstos neste Edital, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o valor do lance, à vista.

3.2.2 Os pagamentos previstos neste Edital, quando em favor do **VENDEDOR**, deverão ser efetuados através de boleto bancário a ser expedido pela IBM, prestadora de serviços contratada do **VENDEDOR** ou, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, através de PIX em conta bancária a ser expressamente indicada pelo **VENDEDOR**. O pagamento da comissão do Leiloeiro se dará através de cheque sempre nominais de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador; OU através de operações bancárias, PIX, DOC ou TED, a critério exclusivo do Leiloeiro Oficial, que serão aceitas desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

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

3.2.4 Pagamento à Vista: Para pagamentos à vista (parcela única) por qualquer valor, não será concedido desconto sobre o valor do lance oferecido.

3.2.5 Se o **COMPRADOR** se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, este somente poderá efetuar a compra através da opção à vista:

a) Se o **COMPRADOR** for ex-proprietário(s) do imóvel, bem como na hipótese da compra ser realizada por seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) mesmo(s) seja(m) sócio(s), diretor(es), ou administrador(es), exceto se o ex-proprietário tiver dado o imóvel ao **VENDEDOR** como pagamento de dívida contraída por terceiros;

b) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administradores, ex- proprietário(s) do imóvel;

c) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio de empresa ex-proprietária;

d) Se o **COMPRADOR** estiver em mora com o **VENDEDOR** ou qualquer empresa a este coligada ou ainda se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio nessas condições;

e) Se o **COMPRADOR** possuir qualquer apontamento cadastral e/ou restrição junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA, etc...) ou for sócio de Pessoa Jurídica nessas condições ou, ainda, que tenha na sociedade sócio nessas condições.

3.2.6 Ocorrendo arremate de imóvel por **COMPRADOR** que se enquadre nessas condições, sem que o **VENDEDOR** tenha ciência do fato que invalidaria a venda do imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do **VENDEDOR**, o Instrumento de Venda e Compra será rescindido, hipótese em que o **COMPRADOR** receberá eventual valor pago, descontada a comissão do leiloeiro, a multa contratual (a ser cobrada a critério exclusivo do **VENDEDOR**) e demais custos incorridos pelo **VENDEDOR**.

3.3 REGRAS PARA FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (CRÉDITO IMOBILIÁRIO OU CRÉDITO AQUISIÇÃO PJ : Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com outra instituição financeira desde que o imóvel esteja desocupado e observadas as condições do produto, vigentes na data da contratação. Será também permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com o próprio **VENDEDOR**, desde que mediante aprovação prévia da documentação do **COMPRADOR** e observadas as condições do cliente para contratação do produto,

vigentes na data da contratação. Previamente à data do Leilão, o **COMPRADOR** deverá comparecer ao escritório do Leiloeiro Oficial ou contatá-lo pelo e-mail constante no site do leiloeiro para simulação do financiamento de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do preço do imóvel. Caso o **COMPRADOR** tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá, além de apresentar na data do Leilão os documentos indicados em 2.3, cumprir com as demais exigências necessárias para a liberação do crédito imobiliário. A contratação do financiamento imobiliário deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, excetuada hipótese de concessão de prazo adicional pelo **VENDEDOR** por escrito e a exclusivo critério deste e dos casos de financiamento por Crédito Aquisição PJ, em que não haverá prazo; sob pena de cancelamento da arrematação nos termos da cláusula 2.3.1. Deverão ser observados os seguintes valores mínimos para crédito imobiliário: Imóveis com valor a partir de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) e valor mínimo de financiamento de R$60.000,00 (sessenta mil reais). Tal valor mínimo não se aplica aos financiamentos através de Crédito Aquisição PJ. Cartas obtidas através das agências bancárias ou canais digitais não poderão ser utilizadas para o Leilão.

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

3.3.2 A concretização da Venda está ainda, sujeita à análise e aprovação prévia do **VENDEDOR**, inclusive análise de crédito e Compliance do **COMPRADOR**. Fica a exclusivo critério do **VENDEDOR** e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

3.4 REGRAS PARA USO DO FGTS: Caso o imóvel esteja desocupado e se enquadre nas regras de utilização do FGTS, será permitida a sua utilização para abatimento das parcelas do saldo devedor do financiamento imobiliário ou quitação total do imóvel. O FGTS poderá ser utilizado para o pagamento do sinal, em caso de pagamento através de crédito imobiliário. Todas as eventuais taxas ou tarifas exigidas para uso do FGTS deverão ser pagas exclusivamente pelo **COMPRADOR**. Portanto, previamente à realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá se informar sobre todas as regras e condições de uso do FGTS junto ao órgão responsável pela sua liberação.

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1 Em todas as hipóteses de pagamento, previstas no item 3 acima, o **COMPRADOR** deverá aguardar a aprovação da venda pelo **VENDEDOR,** que ocorrerá somente após o Leilão, oportunidade em que será analisada a documentação do **COMPRADOR** e a aprovação ou não do lance vencedor pelo **VENDEDOR**. A aprovação da venda ocorrerá mediante manifestação positiva e por escrito do **VENDEDOR** sobre a possibilidade de continuidade e formalização da venda, por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

4.2. Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **COMPRADOR**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR** após o Leilão. A negativa de venda pelo **VENDEDOR** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto os indicados no item 4.3 abaixo.

4.3. O não cumprimento tempestivo, pelo **COMPRADOR**, de quaisquer das obrigações previstas neste Instrumento e/ou a impossibilidade de continuidade/formalização da venda por qualquer motivo, será informada ao **COMPRADOR** e implicará no seu automático desfazimento e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial e sem nenhuma penalidade ao **COMPRADOR** e/ou ao **VENDEDOR**. Nessa hipótese, o **VENDEDOR** restituirá ao **COMPRADOR** todos os eventuais valores pagos, sem qualquer correção ou reajuste, mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos valores pagos vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos. Ao aceitar os termos deste Edital, o **COMPRADOR** declara ciência e concordância com os exatos termos aqui ajustados.

4.4 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

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

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

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

DA VENDA DE FRAÇÃO IDEAL

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

4.8 Na hipótese do **COMPRADOR** arrematar fração ideal de imóvel, o **VENDEDOR** não se responsabilizará, ainda, por eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser outorgado.

DOS DEVERES DO COMPRADOR

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

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

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exclusivamente: obtenção de plantas, projetos, habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos;

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

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

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

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

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

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

(ix) providenciar, juntos ao órgãos competentes, a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da aprovação da venda pelo **VENDEDOR** (e para IPTU: 45 dias da data da outorga da escritura definitiva de venda e compra ou da celebração do instrumento aquisitivo definitivo), sob pena da aplicação, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

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

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

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

4.9.1 Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido das seguintes penalidades que poderão ser cobradas a exclusivo critério do **VENDEDOR**: multa de 10% (dez) por cento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O eventual não pagamento no prazo estabelecido poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

EVICÇÃO DE DIREITOS

4.10 O **VENDEDOR** torna público que os imóveis poderão ser objeto de reivindicações judiciais ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados, em regra, pelo **VENDEDOR**, exceto se previsto de forma diversa na descrição do lote. Fica esclarecido, no tocante às demandas judiciais, que o **VENDEDOR** responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da aquisição, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item 4.10.1 abaixo.

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

4.10.2 Na hipótese de evicção de direitos, fica estabelecido que a correção monetária sobre os valores a serem ressarcidos incidirá até a data em que o **VENDEDOR** comunicar ao **COMPRADOR**, seja por notificação ou por e-mail, a quantia correspondente à totalidade dos valores a serem restituídos. Para tanto, o **COMPRADOR** deverá enviar ao **VENDEDOR**, no prazo de 10 dias corridos, contado do recebimento da notificação comunicando a evicção, todos os comprovantes de pagamento das despesas previstas no item 4.10.1. Caso o **COMPRADOR** não envie a documentação comprobatória no prazo antes mencionado, o termo final da correção monetária será da notificação de comunicação da ocorrência da evicção. Para ambas as hipóteses, o **VENDEDOR** deverá realizar o ressarcimento no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do respectivo evento previsto nesta cláusula.

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

4.12 O **VENDEDOR** esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos conforme regra indicada em 4.10.1 acima.

POSSE

4.13 Imóveis Desocupados: A posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista), ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97., mediante apresentação ao **VENDEDOR** da via do Contrato/ do traslado da Escritura, cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos e comprovante de quitação do preço do imóvel ao **VENDEDOR**.

4.13.1 A exclusivo critério do **VENDEDOR**, para os imóveis comerciais, quando houver pendências de regularização de responsabilidade do **VENDEDOR** e o pagamento tiver sido realizado à vista, a posse será transmitida quando da formalização do Compromisso de Venda e Compra. Tal possibilidade não se aplica no caso de imóveis configurados como salas comerciais.

4.14 Imóveis Ocupados: Em caso de imóveis vendidos na condição de ocupado, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta do **COMPRADOR**. O **VENDEDOR** não entregará a posse de imóveis ocupado.

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

4.14.2 Nas hipóteses em que o **VENDEDOR** já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, caberá ao **COMPRADOR** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a critério do **VENDEDOR**: (i) subrogar-se na ação judicial em substituição ao **VENDEDOR**; (ii) ingressar na ação judicial existente como assistente até final julgamento; (iii) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

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

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

IMÓVEIS RURAIS

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

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

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

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

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

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (esta condicionada a pagamentos à vista e à integral quitação do preço do imóvel), Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97. (em caso de financiamento bancário)). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.

5.2. A Escritura Definitiva de Venda e Compra (condicionada à integral quitação do preço do imóvel) será lavrada em dia, hora e Tabelionato de Notas, obrigatoriamente indicados pelo **VENDEDOR**, com 30 (trinta) dias de antecedência. O não comparecimento do **COMPRADOR** no prazo indicado na notificação do **VENDEDOR** para a outorga da escritura definitiva de venda e compra, poderá ensejar no ingresso das medidas judiciais cabíveis pelo **VENDEDOR** em face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e o registro da escritura, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

5.2.1 Obriga-se o **COMPRADOR**, na data da outorga da escritura, a entregar o cheque em valor suficiente para pagamento das custas e emolumentos necessários ao registro da Escritura junto à matrícula do imóvel.

5.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** a via do Contrato/traslado da escritura e cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados: (i) da averbação da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula do imóvel (nas hipóteses previstas no item 5.4 abaixo) ou; (ii) da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do **VENDEDOR**) ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97; ou (iii) do cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 [apenas para imóveis de propriedade da SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S/A (CNPJ/: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10), anteriormente denominado BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME nº 23.964.908/0001-10); o que ocorrer por último.

5.3.1 A inobservância do prazo indicado em 5.2 e 5.3, facultará ao **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do(a) **COMPRADOR**(A) multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

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

5.4. O **VENDEDOR** torna público que alguns dos imóveis oferecidos são de propriedade de Bancos já extintos, os quais foram incorporados pelo Banco Santander S/A, atualmente denominado, Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ 90.400.888/0001-42), exemplificativamente, mas não exclusivamente, Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A ("BCIS"), Banco Sudameris Brasil S/A ou Banco ABN Amro Real S/A. Nesses casos, pode-se fazer necessária apenas a atualização da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula imobiliária, para constar Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42).

O **VENDEDOR**, torna público, ainda, que se faz necessária a atualização da razão social da matrícula dos imóveis de propriedade da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A [(antiga administradora e proprietária fiduciária dos ativos do antigo BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME nº 23.964.908/0001-10)], para constar SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S/A (CNPJ/ME: 62.318.407/0001-19), (CNPJ/ME: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10).

Serão, ainda, canceladas pelo **VENDEDOR** as averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/ME: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10).

5.4.1 Os imóveis que se encontram nas situações descritas na cláusula 5.4, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo **VENDEDOR**: (i) após o registro das alterações societárias na matrícula imobiliária,

notadamente a incorporação societária dos referidos Bancos extintos/incorporados pelo Banco Santander S/A e a alteração desta denominação social para Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ/ME nº 90.400.888/0001-42); (ii) após a obtenção, pelo **VENDEDOR**, de certidões negativas de débitos indispensáveis ao ato ou; (iii) após a atualização societária da matrícula dos imóveis pertencentes à BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A ([(antiga administradora e proprietária fiduciária dos ativos do antigo BRL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME nº 23.964.908/0001-10)], bem como, cancelamento das averbações referentes ao art. 7º da Lei 8.668/93 dos Imóveis de propriedade da SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S/A (CNPJ/ME: 62.318.407/0001-19), na qualidade de administradora do PRIME 16 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME: 23.964.908/0001-10).

Tal fato poderá postergar tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula, quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo prazo para conclusão. Fica desde já estabelecido que nesta hipótese o **VENDEDOR** não será penalizado, nem responderá por eventual prejuízo do **COMPRADOR**, vez que este declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes.

5.5. O **COMPRADOR** que venha a arrematar imóvel(is), nas condições indicadas no item 5.4 acima, estará automaticamente declarando-se ciente da referida situação e obrigando-se a aguardar a conclusão dos referidos registros, independentemente do tempo já transcorrido, sendo esta condição imprescindível para a arrematação e registro do respectivo instrumento aquisitivo.

5.5.1. Ao **VENDEDOR** não poderá ser imputada qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado, em decorrência do atraso na conclusão das providências indicadas na cláusula 5.4.1

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

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

5.7 Os instrumentos de aquisição [Ata e Recibo de Leilão, Escritura Pública, Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97. (em caso de financiamento bancário)], não serão firmados com Firmas Individuais.

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

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

6.2. Ocorrendo a sustação dos cheques dados em pagamento ou devolução por qualquer motivo (ex.: insuficiência de fundos), bem como, em caso de desistência do **COMPRADOR** na oferta do lance vencedor, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR**, a critério exclusivo deste, multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente pelo IGP-M-FGV até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171,inciso VI, do Código Penal).

6.3. Em caso de desfazimento de venda motivado pelo **VENDEDOR**, exceto hipóteses prevendo expressamente de forma diversa no presente Edital, este restituirá ao **COMPRADOR** eventuais valores pagos a título de preço do imóvel, a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **VENDEDOR** acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado pro rata die até a data indicada em 6.6 abaixo. Em caso de evicção, deverá ser observada a cláusula 4.10.1.

6.3.1 Em caso de desfazimento da venda motivada pelo **COMPRADOR** (sejva na forma do item 6.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos), caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o **VENDEDOR** devolverá ao Arrematante 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data indicada em 6.6 abaixo, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR**.

6.3.2 Se o **COMPRADOR** houver assumido os riscos da aquisição inerentes a eventual ação judicial que possa acarretar a perda da propriedade em favor de terceiros, ou sobrevier ação judicial após o arremate pelo **COMPRADOR,** e em qualquer das hipóteses, este solicitar o desfazimento da aquisição antes da certificação do trânsito em julgado da referida ação, será facultado ao **VENDEDOR** aceitar o desfazimento, oportunidade em que será aplicada multa equivalente a 25% sobre o valor do arremate, a qual será retida dos valores a serem devolvidos pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, além dos valores pagos a título de comissão do leiloeiro, tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR** e eventualmente pagos pelo **VENDEDOR**. Caso ocorra o trânsito em julgado na referida ação, aplicar-se-á o disposto no item 4.10 e seguintes deste Edital (Evicção). Os valores previstos neste item serão acrescidos de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculados pro rata die, desde a data do pagamento até a data da efetivo recebimento pelo **COMPRADOR** ou da comunicação do **VENDEDOR** acerca do desfazimento da venda.

6.4. A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

6.5 As regras de inadimplemento previstas no Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97., celebrados por ocasião da contratação do financiamento imobiliário ou crédito aquisição PJ, prevalecem sobre as regras indicadas neste Edital, em caso de eventual conflito.

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

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Fagundes Filho n° 145 – Conjunto 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP**.**

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

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

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

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

- **ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;**
- **ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;**
- **ANEXO III - MINUTA BANCO SANTANDER DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97) (financiamento imobiliário/crédito imobiliário Santander)**
- **ANEXO IV – FICHA CADASTRAL: PF;**
- **ANEXO V – FICHA CADASTRAL: PJ.**
- **ANEXO VI – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/64 e 5.049/66. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ).**

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na Avenida Fagundes Filho n° 145 – Conjunto 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP, telefone: (11) 4083-2575 em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

7.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra – para venda à vista, de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 (financiamento imobiliário) e Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97. (para os casos de financiamento via Crédito Aquisição PJ).), Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, estão disponíveis no site do leiloeiro e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que na redação das cláusulas do ato celebrado serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas, respectivamente indicadas nos itens II, III, VI do presente Edital, receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE	DESCRIÇÃO	LANCE INICIAL
001	**Loja Comercial na Vila Nova Conceição em São Paulo/SP** Rua Doutor Alceu De Campos Rodrigues, 229, Loja 01, Vila Nova Conceicao, Sao Paulo, SP, 04544000 Descrição: Ex-agência, Padrão, Desocupado, 4 vaga(s) de garagem. Área(s): 72 m² de área privativa, 72 m² de área útil. Matrícula(s): 127.077,127077. Cartório: 4 CRI SAO PAULO. Inscrição da Prefeitura: VIDE INSCRICAO IMOBILIARIA. Dossiê: 02.18553 Composição Interna/Vaga: Banheiros: 1, Salas: 2, Copas: 1, Vagas de garagem: 4 Condomínio: R$2.136,93 IPTU Anual: R$11.357,95 Considerações Importantes 1.:* DESOCUPADO* OS DEBITOS DE IPTU E CONDOMINIO SERAO QUITADOS PELO VENDEDOR ATE A DATA DO LEILAO.	R$ 1.710.000,00
002	**Imóvel Comercial no Centro de Campinas/SP** Avenida Senador Saraiva, 563, Centro, Campinas, SP, 13013060 Descrição: Ex-agência, Padrão, Desocupado. Área(s): 647,21 m² de área total, 647,21 m² de área terreno, 1325,24 m² de área construída. Matrícula(s): 42.898. Cartório: 1 CRI CAMPINAS. Inscrição da Prefeitura: VIDE INSCRICAO IMOBILIARIA. Dossiê: 02.18051 IPTU Anual: R$98.190,74 Considerações Importantes 1.:* DESOCUPADO* OS DEBITOS DE IPTU SERAO QUITADOS PELO VENDEDOR ATE A DATA DO LEILAO.	R$ 3.400.000,00
003	**Imóvel Comercial na Lapa em São Paulo/SP** Rua Roma, 553, Lapa, São Paulo, SP, 05050090 Descrição: Ex-agência, Padrão, Desocupado. Área(s): 791 de área terreno, 1850,56 de área construída. Matrícula(s): 19.136. Cartório: 10 CRI SAO PAULO. Inscrição da Prefeitura: 023.099.0041-9. Dossiê: 02.17935 Considerações Importantes 1. DESOCUPADO 2. OS DÉBITOS DE IPTU SERÃO QUITADOS PELO VENDEDOR ATÉ A DATA DO LEILÃO.	R$ 9.211.200,00

ANEXO II

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

.....compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE **VENDEDOR**, o ....., estabelecido na Capital do Estado de São Paulo, com sede na ....., inscrito no CNPJ/MF, sob nº ....., neste ato representada por seus procuradores nos termos da procuração lavrada em _____ Cartório _____Livro _____Folhas _____ de outro lado, como OUTORGADO(S) **COMPRADOR**(ES),.....

Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim escrevente, conforme documentos exibidos, e acima mencionados, do que dou fé.

E, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte:

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

2 – O(s) imóvel(is) objeto da presente escritura está(ão) sendo vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, a exceção do(s) ônus/das ações judiciais adiante mencionado(s), inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais, despesas condominiais ou dívidas de quaisquer naturezas, nas condições estabelecidas no Edital de Leilão Público Extrajudicial realizado em __/__/___ e no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva firmado em __/__/___, não levado a registro, o que fica dispensado pelas partes em razão desta escritura, condições essas que ficam incorporadas por adesão a presente escritura.

3 - Em razão do lance vencedor, apresentado no Leilão realizado em __/__/___ e do instrumento particular supracitado, o **VENDEDOR** vende ao(s) **COMPRADOR(ES),** o(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) acima, pelo preço total, certo e ajustado de **R$ _____ (_____),** pago e recebido anteriormente, cuja quitação ora se ratifica.

4 – Em face do recebimento integral do valor acima especificado e por intermédio da presente escritura, o **VENDEDOR** confere ao(s) **COMPRADOR(ES)** a respectiva quitação, efetivando-se a transferência a este(s) último(s) da propriedade, do domínio, direitos e ações que o **VENDEDOR** tinha e exercia sobre o(s) imóvel(is) ora vendido(s), a fim de que o(s) adquirente(s) o(s) considere(m) exclusivamente de sua propriedade, comprometendo-se o **VENDEDOR** a fazer a presente venda e compra sempre boa, firme, valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei e do item 4.10. e subitens do Edital do Leilão, cujas condições estão incorporadas por adesão a esta escritura, como se aqui estivessem integralmente transcritas.

5 – Dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contados desta data, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) apresentar ao **VENDEDOR** a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

6 – A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **VENDEDOR** cobrar de imediato do(s) **COMPRADOR(ES),** multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "*pro rata die*" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

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

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

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

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

11 - O **VENDEDOR** exibe as seguintes certidões: _____.

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

13 – Pelo(s) **COMPRADOR(ES),** me foi dito que: **a)** apresenta(m) a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de _____/__, em ___/___/____, o imposto de transmissão inter-vivos pago na quantia de R$ _____ - DTI nº ____,cuja guia fica arquivada nestas notas em pasta própria de ITBI/ITCMD, e, uma via da mesma guia acompanha o primeiro traslado desta escritura, responsabilizando-se plenamente (e solidariamente) por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o(s) imposto(s) de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do(s) mesmo(s); **b)** tem conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita(m) as declarações prestadas pelo **VENDEDOR,** dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões à que alude a Lei Federal n° 7.433/85 e seu regulamento, decreto n° 93.240/86, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2° do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais ou condominiais em atraso, porventura incidentes sobre o(s) imóvel(is); **c)** a partir de __/__/____, assume(m) exclusivamente (e solidariamente) a responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos, obrigações, tributos, despesas condominiais, taxas e contribuições incidentes sobre o(s) imóvel(is), ainda que lançados em nome do **VENDEDOR,** de seus antecessores ou de terceiros; **d)** tem inequívoco conhecimento de que o imóvel foi vendido da condição de ocupado, cabendo ao **COMPRADOR** adotar as providências para a sua efetiva reintegração/imissão, nos termos do item 4.14 do Edital do Leilão, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade nesse sentido **OU** está ciente que a posse direta do imóvel lhe será transferida quando da apresentação da certidão de matrícula ao **VENDEDOR,** com o respectivo registro desta Escritura, nos termos do item 4.13 do Edital do Leilão; **e)** está ciente de que o imóvel foi vendido no estado de conservação, ocupação, e nas condições que se encontra, ficando a cargo do **COMPRADOR** todas as providências e despesas eventualmente necessárias para a regularização física, ambiental ou documental do imóvel junto aos órgãos competentes, bem como o eventual recolhimento de taxas e impostos que se fizerem necessários, inclusive em razão de benfeitorias ali existentes, isentando o **VENDEDOR** da responsabilidade de entregar ou obter qualquer documento referente ao imóvel objeto desta escritura, tais como, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, laudos, alvarás, recolhimento de tributos e/ou taxas que serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**, às suas expensas, mesmo que originadas antes de dd/mm/aaaa; **f)** está ciente de que, conforme consta do R. da matrícula, a propriedade do imóvel ainda não está sob a atual razão social do **VENDEDOR,** motivo pelo qual, para o registro da presente Escritura, será necessário que o **VENDEDOR** realize a alteração de sua razão social, para o que não há prazo estimado, não cabendo o desfazimento do presente negócio ou qualquer indenização pautada nesta questão **(a depender do caso).**

14 - Finalmente, por todos os contratantes me foi dito, falando cada um, por sua vez, que: **a)** aceitam a presente escritura em seus expressos termos, por achar de acordo e conforme o que entre si convencionaram, e assim dão-se mútua e recíproca quitação, no tocante às importâncias pagas e recebidas; **b)** autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessários na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) objeto da presente escritura; c) quaisquer exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro da presente escritura deverão ser cumpridas exclusivamente pelo **COMPRADOR** às suas expensas.

ANEXO III - MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (LEI 9.514/97) (CRÉDITO IMOBILIÁRIO SANTANDER)

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

2- Outras informações, inclusive Patrimoniais e Econômico-Financeiras				
Participa ou é Procurador, Sócio/Acionista ou Diretor de Firma (Caso afirmativo, preencher abaixo)				
1. Razão Social	2. % de Participação	3. CNPJ	4. Assinalar com X: * Sócio Acionista * Pres/Diretor *Repres/Procurador	
Informações Patrimoniais	Possui Imóveis? * Sim * Não * Casa * Apto * Terreno * Imóvel Rural * Outros Valor total R$:		* Veículos * Máquinas * Outros Valor total R$:	
Já adquiriu imóveis em processo de Leilão/Alienação efetuado por outros Bancos/Empresas? * Sim * Não				Cite-os
É cliente Santander: * Sim * Não Em caso positivo, informar agência e conta			Em caso negativo, informar bancos de quais é cliente:	
Origem dos Recursos utilizados na transação:	Investimentos em outros bancos. Qual(is):		Outras fontes. Identificar:	

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

Ao Banco Santander,

Declaro para os devidos fins e efeitos e sob a responsabilidade civil e criminal que as informações constantes desta ficha são fiéis e verdadeiras, sendo que a origem dos recursos utilizados para aquisição do imóvel supra referenciado são próprios e lícitos, de acordo com a norma legal brasileira vigente.

Declaro estar plenamente ciente e de acordo com todos os termos e condições do Edital de Leilão de venda e compra do imóvel adquirido, principalmente quanto aos termos de seu item 4.

Em face ao exposto, firmo o presente instrumento para que produza todos os efeitos legais.

São Paulo, / 20 .

_____

(Nome do Adquirente ou Procurador)

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

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

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

A identificação do imóvel;

Condições de pagamento: à vista, a prazo ou financiado; e

Fora de pagamento: em espécie, por cheque ou transferência bancária

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

---

Pessoas Politicamente Expostas

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

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

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

Ao Banco Santander,

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

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

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

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

São Paulo, / /20 .

ANEXO VI - INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/64 e 5.049/66. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2035, CEP 04543-011, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data de __/___/__, às fls. ___ do livro nº_____, perante o ___Serviço de Registro de Notas da Cidade de _____, designado "**SANTANDER"** e o(s) **VENDEDOR(ES)**, o(s) **COMPRADOR(ES), FIADOR(ES)** e o **INTERVENIENTE QUITANTE**, abaixo qualificados, contratam esta **VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL** nas seguintes condições (***Contrato***, ***Financiamento***).

os

VENDEDOR(ES), [*qualificação completa*] designado(s) apenas **VENDEDOR;**

COMPRADOR(ES), [com sede na cidade de____, inscrito no CNPJ/MF sob n._____, representado(s) na forma do seu estatuto/contrato social pelos seus representantes ao final identificados e assinados] designado(s) apenas **COMPRADOR;**

FIADOR(ES) [qualificação completa] designado(a) individualmente **FIADOR** e em conjunto **FIADORES;**

INTERVENIENTE QUITANTE, [*qualificação completa*] designado apenas **INTERVENIENTE QUITANTE.**

QUADRO RESUMO (QR)

1 - IMÓVEIS OBJETO DA VENDA E COMPRA *(imóvel)*

A- Imóvel: *[descrever conforme matrícula, indicando nº da matrícula e cartório]* **B**- Título Aquisitivo:

C- Ônus:

D- Destinação: *Comercial*

E- Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R$

F- ATENÇÃO! Perda da Propriedade Cláusula 14 – Intimação para Purgar a Mora: 30 dias G- Tarifa de Avaliação de Garantia: R$xxxxxxxxxxxx

---

2 - PREÇO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL: R$ _____,____

---

3 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA:

A- -Recursos Próprios R$

B- Recursos do Financiamento R$

4- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

A - Valor Total do Crédito**: R$ 00.000.000,00**

B – Juros: (i) Mensais Pós Fixados: Taxa Efetiva __% + Taxa do CDI __%
(ii) Taxa *Efetiva: ___% ao ano, equivalente a 0,000% ao mês, calculados de forma exponencial "pro rata temporis*" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis.

C Prazo de amortização __ meses

D - Periodicidade de atualização das prestações: Mensal

E – Data de vencimento da Primeira Prestação __/__/__

F - Sistema de Amortização: [Tabela Price – TP]

G – Imposto de Operações Financeiras – IOF: R$___

H – Data de Vencimento do financiamento: ___/___/___

I Percentual de Liquidez da Cessão Fiduciária: __% - a partir de ___/___/____ **J-** Valor pela Estruturação da Operação: R$

5-VALOR DOS COMPONENTES PARA PAGAMENTO DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO A - Prestação mensal - **Amortização** R$xxxxxxxxxxxx **Juros** R$xxxxxxxxxxxxxxxx:R$

B - prêmio mensal de seguro por **Danos Físicos no Imóvel - DFI** R$

C – Tarifa de Serviços Administrativos – TSA R$

D- Valor total do Encargo Mensal R$

6- VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR:R$

7- VALOR E FORMA DE LIBERAÇÃO AO INTERVENIENTE QUITANTE:

A- Valor: R$ **B-**Forma: [*Transferência Eletrônica Disponível – TED/ Cheque Administrativo*]

8- CONTAS DO FINANCIAMENTO

A - Comprador: Agência: nº da conta/

B – Vendedor: Banco: Agência nº da conta/

9 -ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO:

10-SEGURADORA:

11- PERCENTUAL APLICÁVEL AO SALDO DEVEDOR NA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:

(i) 2,0% do saldo devedor, se for liquidado até 1 ano após a data de assinatura do Contrato, (ii) 1,5% do saldo devedor, se for liquidado até 2 anos após a data de assinatura do Contrato, (iii) 1,0% do saldo devedor, se for liquidado até 3 anos após a data de assinatura do Contrato.

12- CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS (*Condições Específicas*):

12.1. Aplicam-se ainda ao presente contrato as seguintes condições: [inserir cláusula – dependerá de cada caso]

***CONDIÇÕES CONTRATUAIS DO FINANCIAMENTO E OUTRAS DISPOSIÇÕES* (*Condições Gerais*):**

1. *COMPRA E VENDA*. O **VENDEDOR** é proprietário e possuidor do ***imóvel*** relacionado no **item 1** do ***Quadro Resumo (QR)***, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e quite de impostos, taxas e, se for o caso, das despesas condominiais, até esta data.

1.1 O **VENDEDOR (i) *vende*** o ***imóvel*** ao **COMPRADOR** pelo preço indicado no **item 2 do QR, *pago*** na forma indicada no **item 3** do ***QR, (ii)* dá plena e irrevogável quitação e (iii) transfere** ao **COMPRADOR**, neste ato, a posse, domínio e direitos que exercia sobre o ***imóvel*** e se obriga, por si seus herdeiros e sucessores, a manter esta venda firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos.

1.1.1 O valor financiado ao **COMPRADOR**, indicado no item **3-B** do ***QR,*** será liberado e creditado na conta corrente do **VENDEDOR**, indicada no **item 8-B do QR, no prazo de 05 dias úteis** a contar da **recepção, pelo SANTANDER deste instrumento e da ficha original da matrícula atualizada do *imóvel* vendido, contendo a alienação fiduciária dada em garantia, devidamente REGISTRADA no SERVIÇO DE REGISTROS DE IMÓVEIS competente.**

1.2 O **COMPRADOR** e o **VENDEDOR** declaram que dispensam a apresentação dos documentos indicados no Decreto n° 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela CERTIDÃO ATUALIZADA DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA, com certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, referente ao ***imóvel***.

1.2.1. As certidões fiscais e o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI e, se for o caso, a certidão de feitos ajuizados e/ou a guia de recolhimento do Laudêmio deverão ser apresentados para registro, sem prejuízo de outros documentos exigidos pelo Serviço de Registro de Imóveis, se expressamente previstos pela Legislação Estadual.

1.2.2. Sem prejuízo da dispensa da apresentação dos documentos mencionados na cláusula 1.2, acima, o **COMPRADOR** declara que é o único responsável pela verificação e análise de eventuais (i) débitos fiscais, (ii) se for o caso, débitos condominiais, (iii) obrigações ou situações jurídicas que possam repercutir no ***imóvel***, objeto deste contrato, e desde já ratifica sua intenção de realizar os negócios previstos neste instrumento, sendo eficazes entre as Partes, para todos os fins de direito, excluindo qualquer responsabilidade do **SANTANDER.**

1.3 O **VENDEDOR** se responsabiliza por eventuais débitos de impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o ***imóvel*** até esta data.

1.4 **ATENÇÃO! O CONTRATO REGISTRADO NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A FICHA ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL VENDIDO CONTENDO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DEVERÁ SER ENTREGUE AO SANTANDER EM ATÉ 60 DIAS DA DATA DESTE CONTRATO. CASO ISSO NÃO OCORRA ESTE INSTRUMENTO ESTARÁ *RESOLVIDO*, ISTO É, CANCELADO, INDEPENDENTE DE QUALQUER AVISO OU NOTIFICAÇÃO, E O SANTANDER DESOBRIGADO DE REALIZAR A LIBERAÇÃO DOS RECURSOS DO FINANCIAMENTO.**

2. ***FINANCIAMENTO*****.** O **SANTANDER** concede ***Financiamento*** ao **COMPRADOR**, enquadrado conforme **item 9** do **QR**, no valor indicado no **item 3–B** do **QR,** pelo prazo total estipulado no **item 4-C** do **QR**, que deverá ser pago nas condições estabelecidas neste contrato, para o pagamento de parte do preço de compra do ***imóvel***.

2.1 O **COMPRADOR** arcará com as despesas acessórias relativas ao ***Contrato***, tais como os custos cartorários e de registro, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, e outras despesas que forem necessárias ao cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato.

2.2 O **COMPRADOR**, **na forma da legislação vigente,** pagará do Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, no valor indicado no item **4-G** do **QR**, incidente sobre o valor do ***Financiamento***.

3. ***PRESTAÇÕES MENSAIS*****.** O pagamento do ***Financiamento*** será realizado por meio de prestações mensais de amortização e juros, calculadas conforme sistema de amortização, taxa de juros e demais condições estipuladas no item 4 do QR.

3.1 O saldo devedor será reduzido pelo valor de amortização, correspondente à diferença entre o valor da prestação paga e os juros incorridos no respectivo mês.

3.2 No dia do vencimento da prestação, o valor dos juros a ser pago corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da Taxa de Juros Pós Fixada indicada no item **4-B** do **QR** sobre o saldo devedor, equivalente a Taxa Efetiva, indicada e calculada na forma e sobre a base anual indicada no item **4-B "ii"**do **QR**, acrescida da Taxa CDI (taxa média diária para captações no mercado interfinanceiro brasileiro para operações extragrupo, denominado DI-Over, divulgada diariamente pela CETIP – Câmara de Custódia e Liquidação, calculado de forma exponencial e cumulativa "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 252 dias úteis.

3.2.1. Na hipótese de extinção, supressão ou inaplicabilidade da Taxa CDI, será utilizada como parâmetro, para os efeitos deste contrato, durante o período em que não for possível a utilização da Taxa CDI, a variação da taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais e cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("Selic") ou em câmaras de compensação e liquidação de ativos, na forma de operações compromissadas, divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

3.3 Caso venha a ser realizado qualquer pagamento em data anterior a prevista para a incidência dos juros, inclusive no caso de amortização extraordinária ou liquidação antecipada da dívida, sobre o saldo devedor incidirão juros, desde a data de vencimento da última prestação de juros até a data da realização do pagamento, também de acordo com o critério "pro rata die", utilizando-se, para tanto, fator de juros calculado com base em um mês de 21 dias úteis.

4. ***SEGUROS*****. O COMPRADOR obriga-se a contratar, junto a sociedade seguradora de sua escolha, o seguro com cobertura de riscos de Danos Físicos no Imóvel (DFI), no valor indicado no item 1-E do QR, com todos os prêmios quitados até a liquidação das obrigações deste financiamento.**

4.1 Caso a apólice contratada e apresentada pelo **COMPRADOR** não contemplem as condições estabelecidas pelo **SANTANDER**, ou o **COMPRADOR** tenha optado por apólice da sociedade seguradora indicada pelo **SANTANDER,** ou não tenha contratado o seguro acima indicado, o **COMPRADOR,** desde já, autoriza a contratação, em seu nome, do seguro DFI pelo **SANTANDER** junto a sociedade seguradora identificada no **item 10** do **QR**, pelo prazo indicado na cláusula 4, mediante débito dos respectivos prêmios e IOF na sua conta corrente referida no item **8-A** do **QR**.

4.1.1. Apresentada pelo **COMPRADOR** apólice, contratada junto a seguradora de sua escolha, e desde que aceita pelo **SANTANDER,** não será realizada a cobrança mensal dos prêmios do seguro DFI.

4.2 O **COMPRADOR** autoriza o **SANTANDER** a receber da Seguradora o valor da indenização, nas condições da apólice, que será creditado na conta corrente indicada no **item 8-A do QR,** destinando a cobertura **DFI** para recuperação do ***imóvel.***

4.3 O **COMPRADOR obriga-se a comunicar ao SANTANDER, de imediato, a ocorrência de qualquer sinistro coberto pelo seguro contratado**.

5. ***GARANTIAS*****.** Para garantia das obrigações assumidas, pelo **COMPRADOR**, são constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de bem imóvel e (ii) fiança.

5.1 As garantias constituídas serão eficazes até a liquidação do ***financiamento***, obrigando-se o **COMPRADOR**, no prazo de 30 dias a contar do recebimento da notificação, a substituir, complementar ou reforçar as garantias, sempre que for objeto de qualquer medida judicial ou administrativa, ou, ainda, se ficar prejudicada, diminuída ou deteriorada, imprópria ou insuficiente para assegurar as obrigações do **COMPRADOR**, sob pena de vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes deste Contrato.

6. ***ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA*****.** Para garantir todas as obrigações deste ***Contrato***, o **COMPRADOR ALIENA FIDUCIARIAMENTE** ao **SANTANDER**, o ***imóvel,*** identificado no item 1 do QR, e suas futuras acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017.

6.1 **O COMPRADOR, NESTE ATO, CEDE E TRANSFERE AO SANTANDER, A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A POSSE INDIRETA, RESERVANDO-SE A POSSE DIRETA NA FORMA DA LEI, E SE OBRIGA POR SI E POR SEUS SUCESSORES, A FAZER ESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SEMPRE BOA, FIRME E VALIOSA E A RESPONDER PELA EVICÇÃO DE DIREITOS.**

6.1.1. O **COMPRADOR** fica investido na posse direta do ***imóvel***, assegurada a livre utilização enquanto se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardá-lo, inclusive, quanto ao pagamento de impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o ***imóvel***. **7.** ***DA FIANÇA***. Os **FIADORES**

constituem-se fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com o **COMPRADOR**, com expressa renúncia dos benefícios de que tratam os artigos 827 e 835 do Código Civil, sendo que a presente fiança importa o compromisso de solidariedade entre eles.

7. 1.Caso os pagamentos mensais previsto no ***Contrato*** não sejam realizados pelo **COMPRADO**R, os **FIADORES**, na condição de devedores solidários, desde já, autorizam o **SANTANDER** a utilizar os valores depositados em contas de suas titularidades ou utilizar recursos provenientes de aplicações ou disponibilidades financeiras existentes junto ao **SANTANDER**, podendo, para tanto, mediante prévia comunicação, realizar débitos e resgates, se for o caso, para efetuar os pagamentos devidos pelo **COMPRADOR** decorrentes deste **CONTRATO**. 7.2. Os **FIADORES** estão cientes que o **SANTANDER** não será responsável por eventuais perdas financeiras ocorridas em razão do resgate antecipado de aplicações ou disponibilidades financeiras, na forma da cláusula anterior

8. ***TARIFAS.*** O **COMPRADOR** se obriga a pagar**,** mediante débito na sua conta corrente, indicada no item **8-A** do **QR**, **(i)** nesta data: a) a importância mencionada no item **4-J do QR**, pela estruturação dessa operação, e b) Tarifa de Avaliação de Garantia no valor indicado no **item 1-G** do **QR, (ii)** mensalmente: Tarifa de Serviços Administrativos ("TSA") no valor referido no **item 5-C** do **QR, e (iii)** demais tarifas relativas aos serviços relacionados a este contrato que foram e vierem a ser prestados pelo **SANTANDER.** Os reajustes das tarifas constarão do quadro de tarifas afixados nas agências e observarão as regras do Conselho Monetário Nacional.

9. ***PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES.*** O **COMPRADOR** pagará as prestações mensais e quaisquer outros débitos decorrentes deste ***Contrato***, mediante débito na conta corrente, junto ao **SANTANDER,** indicada no **item 8-A** do **QR**, que desde já autoriza o **SANTANDER** a efetuar.

9.1 **ATENÇÃO! NA HIPÓTESE DE NÃO EXISTIR SALDO SUFICIENTE ESTARÁ CARACTERIZADO O ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO E SERÃO DEVIDOS OS ENCARGOS PREVISTOS NA CLÁUSULA 12, INDEPENDENTEMENTE DE AVISO, NOTIFICAÇÃO OU QUALQUER COMUNICAÇÃO.**

9.2 Caso o saldo da conta corrente, indicada no item **8-A** do **QR**, seja insuficiente para quitar as obrigações decorrentes do ***Contrato***, o **COMPRADOR** autoriza que o **SANTANDER** utilize valores de outras contas de sua titularidade, ou recursos provenientes de aplicações ou disponibilidades financeiras existentes junto ao **SANTANDER**, podendo para tanto, efetuar débitos e resgastes, se for o caso, para efetuar os pagamentos aqui previstos.

9.3 O **COMPRADOR** está ciente que o **SANTANDER** não será responsável por eventuais perdas financeiras ocorridas em razão do resgate antecipado de aplicações ou disponibilidades financeiras, na forma da cláusula anterior.

10. ***AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA.*** O **COMPRADOR** poderá amortizar extraordinariamente ou liquidar o saldo devedor, desde que solicite ao **SANTANDER** com antecedência mínima de 10 dias da data pretendida para amortização ou liquidação.

10.1 No momento da amortização, sobre o saldo devedor incidirão os juros, pelo critério "pro rata die". Os valores pagos antecipadamente serão imputados primeiramente no pagamento dos encargos e despesas, aos juros incorridos, e posteriormente na amortização do valor de principal.

10.2 No caso de liquidação, sobre o saldo devedor, acrescido dos encargos e despesas em atraso, incidirá os juros remuneratórios.

10.3 Na liquidação antecipada, será devido pelo **COMPRADOR** ao **SANTANDER,** o saldo devedor total acrescido do valor resultante da aplicação do índice indicado no **item 11 do QR** sobre o saldo devedor.

11. ***QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO.*** Com o pagamento do saldo devedor do ***Financiamento***, o **SANTANDER** dará quitação ao **COMPRADOR** mediante termo a ser entregue no prazo de 30 dias. No atraso, o **SANTANDER** incorrerá em multa equivalente a **0,5%** ao mês, ou fração, sobre o valor deste ***Financiamento***.

11.1 Eventual saldo devedor que remanescer após o término do prazo contratual será pago pelo **COMPRADOR** com recursos próprios em até 05 dias a contar do recebimento da comunicação encaminhada pelo **SANTANDER**. **12.** ***ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO.*** Em caso de atraso no pagamento, sobre o valor em atraso será acrescido de: **(i)** juros remuneratórios à taxa prevista no **item 4-B do QR**, **(ii)** multa de 2% e **(iii)** juros moratórios de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida de multa e, **(iv)** despesas incorridas, pelo **SANTANDER**, para cobrança do débito, extrajudiciais ou judiciais, honorários advocatícios e outras que forem necessárias ao recebimento do crédito.

12.1 Na hipótese de atraso ou falta de pagamento, o nome do **COMPRADOR** será incluído no SERASA, SCPC e nos demais órgãos de proteção ao crédito.

13. ***VENCIMENTO ANTECIPADO.*** Este contrato poderá ser vencido antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação e exigido o pagamento da dívida, no prazo de 02 dias úteis a contar do aviso encaminhado para o endereço do **COMPRADOR**, se:

a) não forem cumpridas pontualmente quaisquer obrigações previstas neste contrato ou decorrentes da legislação pelo **COMPRADOR** ou por qualquer dos **FIADORES**; b) forem prestadas informações ou declarações falsas;

c) houver qualquer medida que afete no todo ou em parte o ***imóvel*** dado em garantia e o **COMPRADOR** não substituir ou reforçar as garantias conforme solicitado pelo **SANTANDER;**

d) em caso de protesto de títulos, pedido de falência (desde que não realizado o depósito elisivo), decretação de falência, pedido de recuperação extrajudicial ou judicial, concurso de credores ou insolvência do **COMPRADOR** ou de qualquer dos **FIADORES**;

e) não forem pagos pelo **COMPRADOR** os tributos, impostos, taxas, contribuições, condomínio, foro e laudêmio, se for o caso, e outras obrigações inerentes ao ***imóvel***;

f) houver uso indevido do ***imóvel e se*** o **COMPRADOR** não o mantiver em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou se realizar, sem consentimento por escrito do **SANTANDER** e das demais autoridades competentes, obras de demolição, alteração ou acréscimo;

g) o **COMPRADOR** deixar de fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for concedido, as obras e os reparos julgados necessários para a conservação do ***imóvel***. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo **SANTANDER**, obrigando-se o **COMPRADOR** a permitir o ingresso de pessoa credenciada para vistorias periódicas.

h) deixar o **COMPRADOR** de reembolsar o **SANTANDER,** no prazo de 30 dias, com os encargos previstos neste contrato, algum pagamento que porventura tenha sido por pago pelo **SANTANDER**.

i) o **COMPRADOR** ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do **financiamento** ou alienar o **imóvel**, sem autorização por escrito do **SANTANDER**;

j) for desapropriado ***o imóvel*** ou, se submetidos ao regime de ocupação e/ou aforamento, forem retomados pelo poder público;

k) a área construída do ***imóvel*** indicada no carnê de IPTU ou na matrícula for divergente daquela indicada no laudo de avaliação elaborado a pedido do **SANTANDER** e o **COMPRADOR** não providenciar a devida regularização da divergência, às suas custas;

l) houver mudança do controle societário, direto ou indireto, do **COMPRADOR** ou de qualquer dos **FIADORES**, sem a prévia anuência do **SANTANDER;**

m) for constituído qualquer ônus sobre o ***imóvel*** além do estabelecido no ***Financiamento*;**

n) as licenças ambientais, trabalhistas, relativas à saúde e segurança ocupacional do **COMPRADOR** e do ***imóvel***, forem revogadas, canceladas, suspensas ou por qualquer outro ato da autoridade competente que caracterize o descumprimento da legislação aplicável ao meio ambiente, do trabalho, inclusive, quanto ao uso de mão de obra infantil e trabalho análogo a escravo;

o) o **COMPRADOR** e/ou qualquer dos seus **FIADORES** forem condenados judicialmente por utilização de mão de obra infantil, trabalho análogo a escravo, proveito criminoso de prostituição ou danos ao meio ambiente;

p) o **COMPRADOR**, seus controladores, qualquer dos **FIADORES** e/ou qualquer outra empresa vinculada, direta ou indiretamente, ao mesmo grupo econômico do **COMPRADOR**, deixar de cumprir qualquer obrigação, pecuniária ou não, estabelecida neste e/ou em qualquer outro contrato firmado com o **SANTANDER** e/ou seu controlador ou empresa controlada ou coligada.

14. ***PERDA DA PROPRIEDADE*. ATENÇÃO! DESATENDIDA PELO COMPRADOR AS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTOS PREVISTAS NESTE CONTRATO E DECORRIDO O PRAZO DE CARÊNCIA DE 30 DIAS, INDICADO NO ITEM 1-F DO QR, O SANTANDER, EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 26, §1º DA LEI Nº 9.514/97, INTIMARÁ O COMPRADOR OU SEU REPRESENTANTE LEGAL OU PROCURADOR REGULARMENTE CONSTITUÍDO PARA QUE, NO PRAZO DE 15 DIAS, VENHA PURGAR A MORA E PAGAR AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM NO CURSO DA INTIMAÇÃO, ACRESCIDAS DE TODOS OS ENCARGOS E DESPESAS CONTRATUAIS.**

14.1 **A INTIMAÇÃO SERÁ EFETUADA PELO OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA ONDE SE LOCALIZAR O IMÓVEL**, por seu preposto ou pelo Registro de Títulos e Documentos da Comarca, ou ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento pelo **COMPRADOR** ou por quem deva receber a intimação.

14.1.1. Certificado, pelo Oficial de Registro de Imóveis, que há suspeita motivada de ocultação do **COMPRADOR**, ou de seu representante legal ou procurador regularmente constituído, após procurar por duas vezes, em seu domicílio ou residência sem o encontrar, será intimado qualquer pessoa da família ou, em sua falta, de qualquer vizinho ou, se for o caso, o funcionário da portaria de condomínio edilício ou outras espécies de conjuntos imobiliários, responsável pelo recebimento de correspondência, de que, no dia útil imediato, retornará a fim de efetuar a intimação na hora que designar, nos termos do artigo 26, §3ºA e §3º B da Lei 9.514/1997, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017.

14.1.2. No prazo de 10 dias, contados da realização da intimação com hora certa, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará ao **COMPRADOR**, ou ao de seu representante legal ou procurador regularmente constituído, carta ou correspondência eletrônica para ciência do ato de intimação para purgar a mora.

14.1.3. Caso o Oficial de Registro de Imóveis certifique que o **COMPRADOR** se encontra em lugar incerto e não sabido, será promovida sua intimação por edital, publicado por três dias em jornal de maior circulação no local do imóvel ou em comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver imprensa com circulação diária.

14.2 **PURGADA A MORA PELO COMPRADOR E RECEBIDO O VALOR PELO SANTANDER, A GARANTIA E DEMAIS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RETOMAM O CURSO NORMAL, PROSSEGUEM ÍNTEGRAS E VIGENTES.**

14.2.1. A mora só poderá ser purgada com o pagamento em espécie ou por cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao **SANTANDER** ou a quem expressamente venha a ser indicado na intimação.

14.2.2. Eventual diferença remanescente da mora deverá ser paga pelo **COMPRADOR** em prestação vincenda.

14.3.ATENÇÃO! NÃO PURGADA A MORA PELO COMPRADOR, O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS CERTIFICARÁ O FATO E PROMOVERÁ, MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS* E DO LAUDÊMIO, A AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO SANTANDER.

14.3.1. **Para operações de financiamento habitacional**, nos termos do artigo 26-A da Lei 9.514/1997, aplicamse as seguintes condições: **a)** a consolidação da propriedade em nome do **SANTANDER** será averbada no Serviço de Registro de Imóveis competente após decorrido 30 dias do fim do prazo para purgação da mora, com a apresentação do imposto *inter vivos*, e **b)** ao **COMPRADOR** é assegurado o direito de pagar as prestações vencidas e as que se vencerem, acrescidas de todos os encargos e despesas de intimação, até a data da averbação da consolidação da propriedade do ***imóvel*** em nome do **SANTANDER.**

15. ***DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL***. **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE EM NOME DO SANTANDER**, o **COMPRADOR** deverá restituir o ***imóvel*** no dia seguinte, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas.

15.1 Responderá o **COMPRADOR**, enquanto não efetuar a desocupação do ***imóvel***, pelo pagamento: **(i)** de taxa de ocupação do ***imóvel***, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% do valor indicado no **item 1-E** do **QR** ou, se for o caso, do valor da base de cálculo do imposto *inter vivos*, exigível a partir da data da consolidação da propriedade do ***imóvel*** em nome do credor fiduciário até a data em que o **SANTANDER** ou o adquirente vier a ser imitido na posse do ***imóvel***, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/1997; **(ii)** dos encargos que recaem sobre o ***imóvel***, indicados na **cláusula 13 "e"**; **(iii)** das despesas com água, luz e gás, até a efetiva restituição e **(iv)** por todas as despesas necessárias à reposição do ***imóvel*** no estado em que os recebeu.

15.2 Caso o ***imóvel*** não seja desocupado, o **SANTANDER** ou o adquirente do ***imóvel*** em leilão público poderá requerer a reintegração judicial.

16. ***DOS PÚBLICOS LEILÕES PARA VENDA DO IMÓVEL***. **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE PLENA EM NOME DO SANTANDER** o ***imóvel*** será vendido a terceiros em ***PÚBLICO LEILÃO,*** conforme Lei 9.514/97.

16.1 Os leilões serão realizados por meio da rede mundial de computadores – "internet" – junto ao sítio eletrônico do leiloeiro e anunciados por edital e publicados por 03 dias em um dos jornais de maior circulação no local do ***imóvel*** ou em sua Comarca.

16.1.1. Nos termos do artigo 27, §2º-A da Lei 9.514/1997, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados pelo **SANTANDER** ao **COMPRADOR** por meio de correspondência aos seus endereços indicados neste instrumento, inclusive, se houver, ao endereço eletrônico.

16.1.2. O **COMPRADOR** terá direito de preferência para adquirir o ***imóvel***, até a data da realização do **2º público leilão**, por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido dos valores correspondentes as despesas, tributos e/ou contribuições para consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, das despesas do procedimento de cobrança e dos leilões, e será responsável pelo pagamento dos encargos legais e tributos incidentes para nova aquisição do ***imóvel***, que será realizada por meio de escritura pública de compra e venda a ser lavrada junto ao Oficial do Cartório de Notas, conforme previsto no artigo 27, §2º-B da Lei 9.514/1997.

16.2 O **1º público leilão** será realizado **no prazo de 30 dias** da data do registro da consolidação da propriedade em nome do **SANTANDER**, **POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR DO IMÓVEL, INDICADO NO ITEM 1-E DO QR OU, SE FOR O CASO, POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR UTILIZADO COMO BASE DE CÁLCULO PARA APURAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, QUANDO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO SANTANDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, § 1º DA LEI 9.514/1997.**

16.2.1. Caso o valor do *imóvel* indicado no item 1-E do QR seja inferior ao utilizado para apuração do imposto *inter vivos*, para fins da consolidação da propriedade do *imóvel* em nome do credor fiduciário, este último valor será considerado para venda do *imóvel* no 1º público leilão, nos termos do artigo 24, § único da Lei 9.514/1997.

16.2.2. O valor do ***imóvel*** será atualizado pela variação do IGP-M, mensalmente, a partir da data deste contrato e será acrescido do valor das benfeitorias necessárias executadas às expensas do **COMPRADOR.**

16.3 O **2º público leilão** ocorrerá **no prazo de 15 dias**, contados da data do 1º público leilão, **frustrado**, **POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR DA DÍVIDA.**

16.3.1. O **VALOR DA DÍVIDA** corresponderá à soma do valor do saldo devedor atualizado, se for o caso, até o dia da consolidação da propriedade em nome do **SANTANDER,** dos encargos moratórios previstos **na cláusula 12,** das despesas incorridas e indicadas na cláusula 13 "e", das custas de intimação do **COMPRADOR**, das custas com os públicos leilões, publicação de edital de anúncio, comissão do leiloeiro, imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo **SANTANDER** e eventuais outras despesas**.**

16.4 O **SANTANDER** receberá o preço pago pelo licitante vencedor e utilizará os recursos para liquidar a dívida.

16.5 O **SANTANDER** transmitirá o domínio e a posse do ***imóvel*** ao licitante vencedor.

16.6 Eventual diferença positiva entre o lance oferecido e aceito pelo **SANTANDER** e o valor da dívida será entregue ao **COMPRADOR**, mediante crédito em sua conta corrente, **no prazo de 05 dias** após a venda no leilão, fato que importará em recíproca quitação.

16.6.1. O valor depositado na conta corrente do **COMPRADOR**, na forma da cláusula anterior, está compreendido a indenização por benfeitorias no ***imóvel***, nos termos do artigo 27, § 4º da Lei 9.514/1997.

16.6.2. NÃO CABERÁ OUTRO PAGAMENTO, PELO SANTANDER, A TÍTULO DE (I) INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS, NECESSÁRIAS OU VOLUPTUÁRIAS E (II) RECLAMAR O PAGAMENTO DE QUAISQUER QUANTIAS RELACIONADAS AO IMÓVEL.

16.7 Verificados lances inferiores ao valor da dívida, no 2º leilão, a dívida do **COMPRADOR** será extinta com entrega de termo de quitação pelo **SANTANDER** no prazo de 5 dias a contar da data do 2º leilão, ficando o **SANTANDER** exonerado da obrigação de restituição ao **COMPRADOR** de qualquer quantia a que título for, nos termos do artigo 27, § 5º da Lei 9.514/1997.

16.8 O **SANTANDER** manterá as contas à disposição do **COMPRADOR** por 12 meses, contados da realização dos leilões.

17. ***LOCAÇÃO DO IMÓVEL***. **É INEFICAZ PERANTE O SANTANDER A CONTRATAÇÃO OU A PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DO *IMÓVEL*, POR PRAZO SUPERIOR A 01 ANO, SEM A CONCORDÂNCIA POR ESCRITO DO SANTANDER.**

17.1 **EVENTUAL LOCAÇÃO SERÁ DENUNCIADA NO PRAZO DE ATÉ 90 DIAS DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO SANTANDER, COM O PRAZO DE 30 DIAS PARA DESOCUPAÇÃO**

18. **OUTORGA DE MANDATO. O COMPRADOR**, em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, constitui o **SANTANDER** seu procurador para representá-lo junto as Companhias Seguradoras referente aos seguros objeto deste instrumento e Cartórios de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos.

18.1 **O COMPRADOR e o VENDEDOR outorgam poderes ao SANTANDER, para representá-los exclusivamente nos instrumentos de re-ratificação deste contrato, que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissão, especialmente quanto ao atendimento de exigências que porventura forem feitas para possibilitar o registro deste instrumento, assinando os competentes aditamentos, concordando com cláusulas e condições que não onere o COMPRADOR, inclusive substabelecer.**

18.2 No caso de desapropriação do ***imóvel*** ou de retomada pelo poder público, se submetidos ao regime de ocupação ou aforamento, o **SANTANDER** fica autorizado pelo **COMPRADOR** a receber do poder público a indenização correspondente, ainda que referente a levantamento da oferta, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do **COMPRADOR**. Se a indenização for inferior ao saldo da dívida, o **SANTANDER** promoverá a cobrança da diferença diretamente do **COMPRADOR**.

18.3 Caso neste instrumento compareçam mais de um **COMPRADOR**, os **COMPRADORES** constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para o fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

19. ***DECLARAÇÕES DO VENDEDOR E COMPRADOR*. O VENDEDOR e o COMPRADOR declaram que: (i) contra qualquer deles não existem ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, sequestros, depósitos, protestos, recuperação judicial, falências, e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam atingir o imóvel; (ii) foi dada a oportunidade de tomarem conhecimento prévio do conteúdo deste contrato e que não têm dúvida sobre os seus termos e condições. 19.1. Caso venha a existir qualquer medida administrativa ou judicial em face do VENDEDOR e/ou COMPRADOR, que possa afetar os direitos e garantias do SANTANDER ou que impeça o registro dos negócios jurídicos contratados pelas Partes, por meio deste instrumento, perante o Serviço de Registro de Imóveis competente, o SANTANDER poderá, a seu critério, resolver de pleno direito as obrigações decorrentes deste contrato, independente de qualquer comunicação, inclusive, ficando desobrigado a liberar os recursos do *Financiamento*.**

19.2. O **COMPRADOR** declara, ainda, que: **(i)** caso o ***imóvel*** esteja submetido ao regime de ocupação e/ou aforamento, tem ciência que poderão ser retomados em caso de interesse público, a qualquer tempo, mediante o pagamento de indenização; **(ii)** não utilizará, de forma direta ou indireta, os recursos do ***Financiamento*** para prática de ato previsto na Lei 12.846/2013, que atente contra **(a)** o patrimônio público nacional ou estrangeiro, **(b)** os princípios da administração pública, ou **(c)** os compromissos internacionais assumidos pelo República Federativa do Brasil; **(iii)** apresentará, quando solicitado pelo **SANTANDER**, os balanços, balancetes, devidamente atualizados, inclusive, do seu grupo econômico; **(iv)** para realização da sua atividade econômica se obriga a respeitar a legislação ambiental e trabalhista, não utilizar mão de obra infantil e/ou trabalho análogo a escravo, **(v)** comunicará ao **SANTANDER** as alterações das suas informações cadastrais e manterá sempre atualizado seu endereço para recebimento de correspondências, e **(vi)** está ciente que o descumprimento das obrigações previstas nos itens anteriores também poderá acarretar o vencimento antecipado do ***Financiamento***.

19.1.1. Os **FIADORES** estão cientes e se obrigam respeitar e observar as condutas mencionadas nos itens **"ii"** a **"iv"** da cláusula 19.2., acima, sob pena de vencimento antecipado do ***Financiamento*.**

19.3. O **VENDEDOR** declara, ainda, que **(i)** não constituiu nenhum ônus real sobre o imóvel, e estão quitadas todas as obrigações condominiais, se existentes; **(ii)** se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, não adquiriu o imóvel na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278/96 e é o seu único e exclusivo proprietário; e **(iii)** se pessoa física, não está vinculada à Previdência Social como empregador e não é contribuinte na qualidade de produtor rural e não se sujeita às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.

19.4. Se enquadrado na hipótese prevista no item "iii" da cláusula 19.3, o VENDEDOR apresentará, para o registro deste contrato, ao Serviço de Registro de Imóveis a Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS. 19.5 As Partes identificadas neste contrato declaram que foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do artigo 642-A da CLT.

20. ***DAS CERTIDÕES*.** O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR**, quando pessoas jurídicas, comprovarão a inexistência de débito perante a Fazenda Nacional, com apresentação da CND relativa a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União, inclusive as contribuições sociais, emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil-RFB e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional-PGFN, por ocasião do registro deste contrato no Serviço de Registro de Imóveis, desde que não estejam isentos de apresentação, na forma da lei.

21. ***CANCELAMENTO DE ÔNUS*. Comparece neste instrumento, na condição de Credor do VENDEDOR, o Interveniente Quitante para declarar que recebe neste ato a importância discriminada no item 7-A do QR, na forma indicada no item 7-B do QR, destinada à liquidação da dívida de responsabilidade do Vendedor perante o Interveniente Quitante. Em razão do pagamento ora efetuado, o Interveniente Quitante dá plena e irrevogável quitação ao VENDEDOR, autorizando ao Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder ao cancelamento do registro, bem como das eventuais averbações a ele relativas, na matrícula do Registro de Imóveis, mencionados no item 1 do QR, decorrentes da hipoteca ou alienação fiduciária instituída em garantia, desde que, concomitantemente, seja registrada a compra e venda e garantia real constituída neste instrumento.**

21.1 **A cláusula 21 é a única aplicável ao Interveniente Quitante, ficando sem efeito qualquer outra disposição deste instrumento que gere a estes direitos ou obrigações.**

22. ***SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO – SCR*****. O COMPRADOR** e **FIADORES** autorizam o Conglomerado Financeiro Santander**:**

(i) a consultar e registrar informações decorrentes de operações de crédito de minha responsabilidade junto ao Sistema de Informações de Crédito (SCR) do Banco Central do Brasil (BACEN), para fins de supervisão do risco de crédito e intercâmbio de informações com outras instituições financeira; e, o **COMPRADOR** e os **FIADORES** estão cientes que a consulta ao SCR pelo Conglomerado Financeiro Santander depende dessa prévia autorização, inclusive, neste ato, ratificam as autorizações a qualquer consulta feita anteriormente, e que poderão ter acesso aos dados do SCR pelos meios colocados à minha disposição pelo BACEN, sendo que eventuais pedidos de correções, exclusões, registros de medidas judiciais e de manifestações de discordância sobre as informações inseridas no SCR, pelo Conglomerado Financeiro Santander, deverão ser efetuados por escrito, acompanhados, se necessário, de documentos.

(ii) a obter, fornecer e compartilhar as informações cadastrais, financeiras e de operações ativas e passivas e serviços prestados junto a outras instituições pertencentes ao Conglomerado Financeiro Santander, ficando todos autorizadas a examinar e utilizar, no Brasil e no exterior, tais informações, inclusive para ofertas de produtos e serviços;

(iii) a informar aos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA e SPC, os dados relativos à falta de pagamento de obrigações assumidas junto ao **SANTANDER.**

23. ***CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS*****.** O **SANTANDER** poderá ceder ou transferir seus direitos decorrentes deste Contrato, no todo ou em parte, inclusive pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao cessionário, ficando este subrogado em todos os direitos e obrigações, inclusive seguros.

23.1. **O COMPRADOR poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o *imóvel*, desde que haja expressa anuência do SANTANDER e seja aprovado o crédito e cadastro do cessionário da dívida, que passará a ser responsável pelo seu pagamento nas condições vigentes praticadas pelo SANTANDER e decorrentes das normas aplicáveis, à época da transferência dos direitos, inclusive, quanto a taxa de juros.**

24. ***SOLIDARIEDADE*****. SE NESTE CONTRATO HOUVER MAIS DE UM COMPRADOR, TODOS SERÃO SOLIDARIAMENTE RESPONSÁVEIS POR TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO.**

25. ***TOLERÂNCIA***. A tolerância quanto ao descumprimento de qualquer obrigação não significa renúncia, nem perdão ou alteração do que foi contratado.

26. ***TRATAMENTO E PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS*****.** Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18), o **COMPRADOR**, o **VENDEDOR**, o **FIADOR** e, se for o caso, o **INTERVENIENTE QUITANTE,** reconhecem que o **SANTANDER** realiza o tratamento de Dados Pessoais com finalidades específicas e de acordo com as bases legais previstas na respectiva Lei, tais como para: (i) o devido cumprimento das obrigações legais e regulatórias, (ii) o exercício regular de direitos e para a proteção do crédito, e (iii) sempre que necessário para a execução dos contratos firmados com seus clientes ou para atender aos interesses legítimos do **SANTANDER**, de seus clientes ou de terceiros. Para qualquer outra finalidade, para a qual a lei não dispense a exigência do consentimento do titular, o tratamento estará condicionado à manifestação livre, informada e inequívoca do titular.

26.1. O **COMPRADOR**, o **VENDEDOR**, o **FIADOR** e, se for o caso, o **INTERVENIENTE QUITANTE** estão cientes que o **SANTANDER**, na condição de controlador de dados nos termos da legislação aplicável, poderá tratar, coletar, armazenar e compartilhar com as sociedades sob controle direto ou indireto do **SANTANDER**, bem como sociedades controladoras, coligadas ou sob controle comum ("Sociedades do Conglomerado Santander"), sempre com a estrita observância à Lei, seus Dados Pessoais e informações cadastrais, financeiras e de operações ativas e passivas e serviços contratados para: **(i)** garantir maior segurança e prevenir fraudes; **(ii)** assegurar sua adequada identificação, qualificação e autenticação; **(iii)** prevenir atos relacionados à lavagem de dinheiro e outros atos ilícitos; **(iv)** realizar análises de risco de crédito; **(v)** aperfeiçoar o atendimento e os produtos e serviços prestados; **(vi)** fazer ofertas de produtos e serviços adequados e relevantes aos seus interesses e necessidades de acordo com o perfil do cliente; e **(vii)** outras hipóteses baseadas em finalidades legítimas como apoio e promoção de atividades do **SANTANDER** e das Sociedades do Conglomerado Santander ou para a prestação de serviços em benefício do cliente.

26.2. O **SANTANDER** poderá compartilhar Dados Pessoais do **COMPRADOR**, do **VENDEDOR**, do **FIADOR** e, se for o caso, do **INTERVENIENTE QUITANTE** estritamente necessários para as respectivas finalidades específicas com fornecedores e prestadores de serviços, incluindo empresas de telemarketing, de processamento de dados, de tecnologia voltada à prevenção a fraudes, correspondentes bancários e empresas ou escritórios especializados em cobrança de dívidas ou para fins de cessão de seus créditos.

26.3. O **SANTANDER** poderá fornecer os Dados Pessoais do **COMPRADOR**, do **VENDEDOR**, do **FIADOR** e, se for o caso, do **INTERVENIENTE QUITANTE** sempre que estiver obrigado, seja em virtude de disposição legal, ato de autoridade competente ou ordem judicial.

26.4. O **COMPRADOR**, o **VENDEDOR**, o **FIADOR** e, se for o caso, o **INTERVENIENTE QUITANTE**, na condição de titulares dos dados pessoais, tem direito a obter, em relação aos seus dados tratados pelo **SANTANDER**, a qualquer momento e mediante requisição, nos termos da Lei, dentre outros: (i) a confirmação da existência de tratamento; (ii) o acesso aos dados; (iii) a correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados; (iv) a anonimização, bloqueio ou eliminação de dados pessoais desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com a Lei; (v) a portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, observados os segredos comercial e industrial.

26.5. Mesmo após a liquidação deste ***Financiamento***, os Dados Pessoais e outras informações a ele relacionadas poderão ser conservados pelo **SANTANDER** para cumprimento de obrigações legais e regulatórias pelos prazos previstos na legislação vigente.

26.6. Para fins do quanto disposto nas cláusulas anteriores, se qualquer das partes for pessoa jurídica, os "Dados Pessoais" se refere a todas as informações relacionadas aos seus representantes legais.

27. ***DISPOSIÇÕES FINAIS.*** As Partes aceitam as operações, cláusulas e condições pactuadas neste instrumento, as quais leram e concordaram, autorizando o Serviço de Registro de Imóveis a realizar quaisquer registros e averbações necessárias ao seu fiel cumprimento, e que o Sr. Oficial forneça, juntamente com as vias devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas autenticadas das matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

27.1. O **COMPRADOR** se obriga a entregar uma via deste contrato, assinada e rubricada, por todas as Partes, no prazo de 15 dias contados desta data, sob pena de interrupção imediata de tudo o quanto ficou estipulado e, a critério do **SANTANDER**, com a resolução das obrigações previstas neste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

27.2. As Partes autorizam reciprocamente a compensação dos valores devidos entre si.

28. ***FORO.*** As partes elegem o foro da situação do ***imóvel***.

ESTE CONTRATO É ASSINADO EM 03 VIAS, OU EM 04 VIAS, SE HOUVER INTERVENIENTE QUITANTE NA OPERAÇÃO, DE IGUAL TEOR, NA PRESENÇA DE 02 TESTEMUNHAS ADIANTE NOMEADAS.

São Paulo, [dia/mês/ano]

_____

VENDEDOR

_____

COMPRADOR