QUADRO RESUMO

Vendedor: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS II – RESPONSABILIDADE LIMITADA, com CNPJ: 34.218.953/0001-42.

Descrição dos imóveis: Vide Anexo II

DATA e HORÁRIO: DIA 20 DE JUNHO DE 2025 ÀS 11H00
LEILOEIRO: EDUARDO CONSENTINO, matriculado na JUCESP nº 616 (PREPOSTO EM EXERCÍCIO JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI)
ENDEREÇO: AV. FAGUNDES FILHO N° 145 – CONJ. 22 – EDIFÍCIO AUSTÍN – VILA MONTE A ALEGRE – SÃO PAULO/SP.
CERTIDÕES: de responsabilidade do comprador.
ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Informação contida na descrição do lote – se ocupado, o comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote.
VISITAÇÃO: Cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados nas datas determinadas pelo vendedor, sempre que esta opção estiver disponível. Os usuários deverão entrar em contato por meio do e-mail CONTATO@BIASILEILOES.COM.BR, para agendamento de visita com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do encerramento do evento, mediante disponibilidade. O agendamento só será realizado para os interessados habilitados no evento. Se necessário, deverá o interessado efetuar cadastro na portaria do empreendimento, devendo se submeter às normas e regras de segurança do condomínio.
PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS: Em até 07 (sete) dias úteis após a data do encerramento do evento.
COMISSÃO: Leiloeiro: 5% (cinco por cento)
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATAÇÃO: Vendedor, ficando o arrematante responsável a partir da data de arrematação.
FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: À vista e/ou parcelado e/ou financiado, de acordo com as regras das Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo e informado na descrição do lote. O pagamento por meio de financiamento somente será aplicável para imóveis desocupados.
ATA DE ARREMATAÇÃO: No prazo de até 05 (cinco) dias a contar da compensação do valor de arremate (ou sinal para o caso de pagamento parcelado) e da comissão do leiloeiro integral, será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviado à **BIASI LEILÕES**, aos cuidados do Setor de Imóveis no endereço supra informado, bem como por meio do e-mail CONTATO@BIASILEILOES.COM.BR, no prazo de 03 (três) dias a contar do envio.

LOTES COM PAGAMENTO PARCELADO: Sim. Em até 03 (três) prestações mensais. As parcelas mensais e consecutivas serão atualizadas monetariamente a partir da data da realização do evento, pelo índice do IGPM/FGV. O pagamento das parcelas especificadas acima deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, por meio de boleto bancário e/ou transferência bancária.
LOTES COM PAGAMENTO POR MEIO DE FINANCIAMENTO: Sim, informação contida na descrição do lote. O pagamento através de financiamento somente será aplicável para imóveis desocupados.
VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO PARCELADO: 21% (vinte e um por cento) do preço do lote arrematado.
VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO POR MEIO DE FINANCIAMENTO: 25% (vinte e cinco por cento) do preço do lote arrematado.
PRAZO PARA PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: 02 (dois) dias úteis da data do encerramento do leilão/liberação do lance condicional.
PRAZO PARA PAGAMENTO À VISTA INTEGRALMENTE OU DO SINAL EM CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: 02 (dois) dias úteis da data do encerramento do leilão/liberação do lance condicional.
PRAZO PARA PAGAMENTO DO SINAL NO CASO DE FINANCIAMENTO: 02 (dois) dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional.
PRAZO PARA PAGAMENTO TOTAL POR MEIO DE FINANCIAMENTO: Em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do evento/data da liberação do lance condicional.
PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA: Em até 90 (noventa) dias a contar da data do pagamento do preço do imóvel arrematado e, comissão em local a ser indicado pelo vendedor.
PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: Em até 90 (noventa) dias a contar da data da confirmação do pagamento da última parcela do preço do imóvel arrematado.
DOCUMENTO A SER FIRMADO COM O VENDEDOR NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO (ANEXO I): Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra.
PRAZO PARA ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: Em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data do pagamento do sinal do preço do imóvel arrematado.
PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE FINANCIAMENTO (Caso o contrato de financiamento não tenha força de escritura pública): Em até 90 (noventa) dias a contar da data da confirmação do pagamento total.
OUTORGADA A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da

escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: comprador.
POSSE: Se desocupado, será transmitida ao comprador na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista ou parcelado, condicionado ao envio da comprovação da averbação da escritura na matrícula do imóvel, da mesma forma, somente nesse momento será feita a entrega das chaves, ou será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão da Matrícula do imóvel constando o registro do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, no caso de pagamento financiado, condicionado ao envio da comprovação da averbação da escritura na matrícula do imóvel, da mesma forma, somente nesse momento será feita a entrega das chaves.
VALOR DA INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do lance ofertado.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos na [empresa leiloeira], os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos na [empresa leiloeira] as empresas individuais, nos termos do decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 0006384-83.2015.8.26.0153 TJSP - Registro: 2017.0000569908).

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas na [empresa leiloeira]. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados na [empresa leiloeira] equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

1 - LEILÃO - O leilão será realizado exclusivamente *online* através da BIASI LEILÕES (www.BIASILEILOES.com.br) e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no Quadro Resumo.

2 - LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

3 – BIASI LEILÕES- A BIASI LEILÕES é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global.

4 - DATA E HORÁRIO - O leilão será realizado na data e horário estipulados no Quadro Resumo, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF.

O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na BIASI LEILÕES.

5 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no evento, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao vendedor por eventual omissão nas informações descritas.

O vendedor poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los do evento de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

O COMPRADOR ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

6 - PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS - A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação , que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante transito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros

de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

7 - DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação consta do "Quadro Resumo".

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, no caso de pagamento parcelado ou da comprovação da obtenção do financiamento, no caso de pagamento financiado.

8 - CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares do lote de interesse. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

9 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - Caso os imóveis apregoados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização do leilão, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

10 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis apregoados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

11 - VISITAÇÃO - Sempre que disponível, cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados, conforme determinado no Quadro Resumo.

12 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados na BIASI LEILÕES a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do leilão na data do encerramento do evento.

A BIASI LEILÕES permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente e em tempo real.

O Leiloeiro e a BIASI LEILÕES , a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora;(iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado na BIASI LEILÕES. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes

em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

13 - EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 2 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 2 minutos.

A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 2 minutos sem nenhum lance.

14 - LOTES SINCRONIZADOS - O horário previsto para encerramento da oferta de lances para aquisição de dois ou mais lotes poderá ser sincronizado, de modo que o encerramento das ofertas seja conjunto.

Se um novo lance for ofertado para aquisição de um dos lotes sincronizados com o cronômetro regressivo indicando menos de 2 minutos para encerramento da oferta de lances, o prazo de encerramento da oferta de lances para todos os lotes sincronizados será estendido e o cronômetro retroagirá a 2 minutos.

A extensão do período de oferta de lances para aquisição de lotes sincronizados poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 2 minutos sem lances para qualquer dos lotes sincronizados no mesmo grupo.

15 - LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

16 - VALOR MÍNIMO DE VENDA - É o valor mínimo estipulado pelo vendedor para a venda do imóvel.

O valor mínimo de venda pode ser diferente do valor do lance inicial exibido [empresa leiloeira].

O valor mínimo de venda não será revelado aos usuários.

17 - LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O usuário comprador será comunicado da venda por e-mail pela BIASI LEILÕES.

18 - LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os lances serão recebidos condicionalmente e ficarão sujeitos a posterior aprovação do vendedor.

Os lances condicionais serão válidos pelo prazo determinado no Quadro Resumo ("Prazo de Análise dos Lances Condicionais").

Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o usuário comprador estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão.

Caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

Poderá o vendedor prorrogar o prazo para informar o condicional, sem necessidade de prévio aviso aos usuários.

19 - TAXAS DE CÂMBIO E CONVERSÕES DE MOEDA - Os valores dos bens são divulgados na BIASI LEILÕES em reais.

O preço dos imóveis arrematados e comissão devida sempre serão pagos em reais.

20 - COMISSÃO - Os usuários compradores pagarão comissão sobre o valor de arrematação dos lotes, conforme estipulado no Quadro Resumo.

A comissão devida não está inclusa no valor do lote.

21 - PAGAMENTO À VISTA - O preço do imóvel arrematado deverá ser pago no prazo constante do Quadro Resumo.

22 - PAGAMENTO PARCELADO - O pagamento do imóvel arrematado poderá ser parcelado diretamente com o vendedor, conforme condições previstas no Quadro Resumo. Neste caso, o comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

O pagamento parcelado está sujeito à aprovação de crédito do comprador por parte do vendedor, reservando-se ao vendedor o direito de recusar o pagamento parcelado a seu exclusivo critério, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao vendedor, é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentação cadastral adicional do comprador para fins de análise de crédito além das previamente abaixo. No caso de não aprovação do parcelamento, o comprador deverá efetuar o pagamento do imóvel à vista.

A primeira parcela do saldo devedor deverá ser paga 30 dias após a data da aprovação da documentação encaminhada e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Insta salientar que a primeira parcela **não é o mesmo** que o sinal.

23 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR – No caso de pagamento à vista ou pagamento parcelado, poderá o vendedor solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal, respectivamente, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Credito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Credito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

Ao vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

24 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - Os lotes que poderão ser pagos através de financiamento constarão do Quadro Resumo.

O comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto do Quadro Resumo.

No prazo estipulado no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, deverá o comprador (i) concluir a contratação do financiamento com a instituição financeira de sua preferência, sendo de sua total responsabilidade obter aprovação do seu crédito, e (ii) apresentar certidão da Matrícula do imóvel constando o Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel.

No caso de não celebração do Contrato de Financiamento ou não liberação do valor financiado no "Prazo Para Pagamento através de Financiamento" do lote arrematado, fica o comprador obrigado ao pagamento dos valores devidos pelo lote arrematado e, comissão no prazo estipulado no Quadro Resumo, sob pena de ficar sujeito ao pagamento da "Inadimplência".

<u>O pagamento através de financiamento só é aplicável para imóveis desocupados.</u>

25 – FORMA DE PAGAMENTO - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos imóveis (valor do imóvel/sinal e comissão), por meio de Pix ou Transferência Bancária.

Para tanto, a BIASI LEILÕES encaminhará um e-mail com as informações de cobrança, contendo dados pagamentos e descrição de valores.

Os respectivos comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados por e-mail, para o endereço CONTATO@BIASILEILOES.COM.BR.

26 - PRAZO DE PAGAMENTO - O prazo para pagamento dos valores devidos (valor do imóvel/sinal e comissão) constará do "Quadro Resumo" e será contado a partir da data do encerramento do leilão e/ou da data de aprovação do lance condicional.

27 - NOTA DE ARREMATAÇÃO - A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro da BIASI LEILÕES na data da arrematação.

A Nota de Arrematação será disponibilizada pela BIASI LEILÕES por e-mail, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

28 - ATA DE ARREMATAÇÃO - No prazo previsto no Quadro Resumo será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviada à [empresa leiloeira] no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

29 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ou INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – No caso de pagamento parcelado, constarão do Quadro Resumo o documento que deverá ser firmado entre comprador e vendedor e respectivo prazo.

O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado ao vendedor no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

30 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA - No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo previsto no Quadro Resumo.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

31 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO - No caso de pagamento parcelado, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de estipulado no Quadro Resumo.

32 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

33 - POSSE - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da Escritura Pública Definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a Escritura Pública Definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal.

A transferência da posse, bem como a entrega de chaves ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

O vendedor, o Leiloeiro e a BIASI LEILÕES não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse, nos casos de imóveis ocupados.

34 - INADIMPLÊNCIA - Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações no "Prazo de Pagamento" definido no Quadro Resumo, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

Caso o comprador tenha oferecido caução, o valor oferecido como caução será utilizado para pagamento do "Valor da Inadimplência". Eventual saldo excedente, será devolvido ao comprador em até 5 dias úteis a contar da data do pagamento do "Valor da Inadimplência", através de depósito na conta bancária informada pelo comprador por e-mail.

Caso não tenha sido oferecida caução ou o valor da caução seja insuficiente para pagamento do "Valor da Inadimplência", poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

Não havendo o pagamento das despesas supracitadas, o Leiloeiro emitirá título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro evento divulgado na BIASI LEILÕES. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele serão bloqueados.

37 - MODIFICAÇÃO - A BIASI LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

38 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

A responsabilidade da BIASI LEILÕES está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A BIASI LEILÕES não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A [empresa leiloeira} não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.

O usuário autoriza desde já a plataforma BIASI LEILÕES a compartilhar os dados do seu cadastro com a com o Leiloeiro Oficial e com o vendedor.

O Leiloeiro e a BIASI LEILÕES não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro e a BIASI LEILÕES por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visitação dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o Leiloeiro e a BIASI LEILÕES e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, da [empresa leiloeira}, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da BIASI LEILÕES, (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da BIASI LEILÕES.

O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da BIASI LEILÕES.

39 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

[RAZÃO SOCIAL DO FUNDO], constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento disponibilizado no site da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ("Regulamento"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº XXXX ("**CONTRATANTE**"), representado por sua administradora, **[RAZÃO SOCIAL DA ADM DO FUNDO],** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº XXXX, com sede na Cidade de ..., Estado de ..., [endereço], representada na forma de seu Contrato Social ("**ADMINISTRADORA**"), doravante denominados simplesmente **VENDEDORA.**

E de outro lado, **XXXXXX**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG XXX SSP/XX, inscrito no CPF sob nº xxxxxxxx, e **XXXXXX**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG XXX SSP/XX, inscrito no CPF sob nº xxxxxxxx, casados na vigência da Lei 6.515/77, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua XXX, bairro, cidade, estado, CEP: XXXX, doravante denominados simplesmente **COMPRADORES**;

E ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

EMPIRICA INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 2.345, Jardim América, CEP 01441-001, inscrita no CNPJ sob o nº 10.896.871/0001-99, autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.662, expedido em 27 de outubro de 2009, representada na forma de seu Contrato Social, denominada simplesmente ("**GESTORA**"); e

CREDITAS SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 17.770.708/0001-24, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidades, nº 12.995, Bloco I, térreo, Edifício Cenário Plaza, Brooklin Paulista, neste ato representada nos termos do seu contrato social, denominada simplesmente ("**CREDITAS**").

RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL DA VENDEDORA

1.1 Imóvel XXXXXXXXXXXXXXX, situado na XXXXXXXXXXXX, na cidade de XXXXX , objeto da matrícula nº XXX, do Cartório de Registro de Imóveis de XXXXX . [colocar a descrição do imóvel igual consta na matrícula]

1.2 A **VENDEDORA** declara expressamente que o imóvel descrito no item acima encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, hipotecas, impostos e taxas em atraso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 O preço para a venda ("Preço de Venda") ajustado entre as partes é a quantia de R$ **xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx),** a ser paga da seguinte forma:

2.1.1 R$ xxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxx), correspondente a 21% (vinte e um por cento) do preço descrito na cláusula 2.1, pagos a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da assinatura do presente Contrato;

2.1.2 R$XXXX (XXXXXX) em 03 (três) parcelas mensais e sucessivas, no valor de **R$ XXXX (XXXX)** cada, com vencimentos em **XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX (as datas serão sempre 30 dias depois do primeiro deposito mudando apenas o mês)**, atualizadas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M (índice geral de preços de mercado), tomando-se como mês base o mês da assinatura do presente contrato, com defasagem de 2 (dois) meses da data da publicação do índice, e adotando-se, índice "zero" em eventual ocorrência de IGP-M negativo.

2.1.3 Os pagamentos, independente de eventual emissão ou extravio de boletos bancários, deverão ser feitos através de Transferência Eletrônica de Disponível (TED), em favor da **VENDEDORA**, que indica a seguinte conta bancária nº 7616-3, agência 2373 no Banco do Bradesco (código 237).

2.2 A impontualidade dos **COMPRADORES** no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste Contrato, caracterizará os **COMPRADORES** como inadimplentes, e determinará independentemente de prévio aviso ou notificação, o pagamento à **VENDEDORA** dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente pelo IGP-M (índice geral de preços de mercado), acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre as parcelas em atraso e

de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, podendo ser considerada ainda, a critério da **VENDEDORA**, **o vencimento antecipado da totalidade da dívida ora assumida pelos COMPRADORES.**

2.3 Os pagamentos antecipados poderão ser efetuados mediante autorização da VENDEDORA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

3.1 Os **COMPRADORES** passam a ter direito de gozar, usar e dispor do bem livremente, recaindo sobre os mesmos todos os direitos e obrigações originadas pela transmissão da posse e do domínio do bem objeto deste contrato após a quitação do valor integral descrito neste Contrato à **VENDEDORA** e o registro da Escritura Pública no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Para isto, os **COMPRADORES** deverão apresentar cópia da matrícula atualizada contendo a referida averbação à **VENDEDORA**, que transmitirá a posse do imóvel ao **COMPRADOR** em até 90 (noventa) dias úteis a partir do recebimento da referida cópia.

3.2 Em até 60 (sessenta) dias após lavrada a escritura definitiva do imóvel, os **COMPRADORES** promoverão a alteração, para seus próprios nomes, da titularidade das contas condomínio, energia e água.

CLÁUSULA QUARTA – DA INADIMPLÊNCIA DOS PAGAMENTOS

4.1 Em caso de arrependimento injustificado dos **COMPRADORAS** e/ou não cumprimento de qualquer parcela, no período de 60 (sessenta) dias, implicará no término do contrato, ocasionando a devolução dos valores pagos pelos **COMPRADORES**, gerando uma multa no valor da entrada, multa esta no importe de **R$ xxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxx).**

CLÁUSULA QUINTA – DA PROPRIEDADE E TRANSMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL

5.1 A **VENDEDORA** transmite a propriedade do imóvel descrito na Cláusula Primeira aos **COMPRADORES**, em caráter definitivo, na data do registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, que ocorrerá em até 90 (noventa) dias da data de quitação total do parcelamento.

5.2 A posse do imóvel objeto deste contrato será transmitida aos **COMPRADORES** exclusivamente após a apresentação, por estes, da matrícula atualizada do imóvel, devidamente

registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, constando os **COMPRADORES** como legítimo proprietário do bem.

5.3 A entrega da posse ocorrerá no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da matrícula registrada, desde que todas as obrigações contratuais previstas neste instrumento estejam integralmente cumpridas pelos **COMPRADORES**.

5.4 Os **COMPRADORES**, neste ato declaram e aceitam o imóvel no estado em que se encontra, não podendo alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

5.5 Caso os **COMPRADORES** não apresentem a matrícula registrada no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a assinatura deste contrato, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o presente instrumento.

5.6. Caso o imóvel esteja ocupado no momento da transmissão da posse, a desocupação do imóvel será de exclusiva responsabilidade dos **COMPRADORES**, incluindo todas as providências legais ou administrativas necessárias, bem como os custos decorrentes dessa desocupação e a adoção de quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias, isentando a **VENDEDORA** de quaisquer custos ou ônus relacionados a tal procedimento.

5.6.1. A **VENDEDORA** não responderá por eventuais danos ou prejuízos decorrentes de atos ou omissões dos ocupantes do imóvel, nem pela demora na obtenção da posse plena pelos **COMPRADORES**, ressalvado o direito destes de buscar as medidas cabíveis diretamente contra os ocupantes.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS ENCARGOS

6.1 - Os **COMPRADORES** passarão a responder, a partir da assinatura do presente Contrato, por todos os impostos, emolumentos, taxas e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira a partir da data do encerramento do Leilão, incluindo, mas não se limitando a: taxas de registro, imposto sobre transmissão de bens imóveis, emolumentos notariais e registrais, despachantes, etc.

6.2 Todas as despesas com o registro da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda do respectivo imóvel objeto da Cláusula Primeira, correrão por conta única e exclusiva dos **COMPRADORES**, inclusive as despesas com seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

7.1 Após a quitação total do parcelamento será lavrada a escritura definitiva no prazo de 90 (noventa) dias corridos e requerido seu registro ao competente Cartório de Registro de Imóveis a contar do recebimento da referida escritura.

7.2 Todas as despesas com a outorga da escritura do imóvel objeto da Cláusula Primeira, correrão por conta única e exclusiva dos **COMPRADORES**, inclusive as despesas com seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

8.1 O presente Contrato, é celebrado com cláusula de absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as partes por si e seus eventuais sucessores, ficando desde já assegurado aos **COMPRADORES** o direito de adjudicação compulsória.

CLÁUSULA NONA – DA CONFIDENCIALIDADE

9.1. As Partes deverão manter todos os dados e informações relacionados à compra e venda ou aos assuntos tratados no presente Contrato ou em quaisquer documentos, estudos, relatórios desenvolvidos ou consultados de acordo com este Contrato (as "Informações Confidenciais"), estritamente confidenciais e não divulgar as Informações Confidenciais a qualquer terceiro sem o consentimento prévio e por escrito da outra Parte.

9.2. A **VENDEDORA** poderá compartilhar os dados necessários com os profissionais contratados para fins específicos, conforme estipulado no presente Contrato, e a eles se estenderá o dever de confidencialidade das "Informações Confidenciais".

9.3. A obrigação de confidencialidade aqui contemplada não se aplicará às Informações Confidenciais:

(i) tenham se tornado públicas ou tenham chegado ao conhecimento da Parte receptora por uma fonte que não a Parte reveladora ou por quaisquer de seus representantes, por qualquer meio que não como consequência de uma violação das obrigações previstas neste Contrato;

(ii) que já estavam em posse da Parte receptora em bases não confidenciais antes de serem fornecidas para a Parte receptora; e

(iii) que se tornem disponíveis à Parte receptora de forma não confidencial, de uma fonte que não seja a Parte divulgadora, se tal fonte não estava, do conhecimento efetivo da Parte receptora, sujeita a qualquer proibição contra a transmissão das informações à Parte receptora.

9.4. Caso a **VENDEDORA** seja obrigada, em virtude de lei, de decisão judicial ou de determinação de qualquer autoridade governamental ou administrativa, a divulgar quaisquer Informações Confidenciais, deverá comunicar aos **COMPRADORES**, sempre que possível e permitido em lei, a respeito dessa obrigação, de modo que esta possa tomar todas as medidas

cabíveis à preservação das Informações Confidenciais. Caso as medidas tomadas para preservar as Informações Confidenciais não tenham êxito, ou se a **VENDEDORA** dispensar o cumprimento da disposição desta cláusula, deverá ser divulgada pelos **COMPRADORES** somente a parcela das Informações Confidenciais que for necessária ao cumprimento do dever legal, da referida ordem e/ou decisão, e empregará seus melhores esforços para obter garantia de que tratamento confidencial será atribuído a essas Informações Confidenciais, que não passarão a ser consideradas de domínio público para os fins deste Contrato.

9.5. Cada Parte somente utilizará as Informações Confidenciais para os fins estabelecidos neste Contrato, e não utilizará as Informações Confidenciais para qualquer outra finalidade sem o consentimento prévio, por escrito, da outra Parte, observando as disposições da Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados" ou "LGPD").

9.6. As Partes se comprometem a tomar as medidas e cautelas necessárias, a fim de garantir que seus prepostos, empregados ou subcontratados não revelem a terceiros as informações Confidenciais, tratando-as como se sua fossem.

9.7. A obrigação de confidencialidade e uso restrito, conforme especificada nesta cláusula permanecerá válida durante a vigência deste Contrato, e por um período de 2 (dois) anos a partir do término deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

10.1. As Partes declaram conhecer as normas de aplicáveis à proteção de dados previstas na legislação brasileira, dentre elas a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), Lei nº 12.965 de 23 de abril de 2014 ("Marco Civil da Internet") e a Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais" ou "LGPD") e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e pelos respectivos sócios, administradores, colaboradores, prepostos, representantes legais e terceiros contratados, bem como entidades que, juntamente com uma das Partes, constitua grupo econômico ("Partes Relacionadas").

10.2. Os termos utilizados neste capítulo, iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos aqui de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

10.3. Para fins deste instrumento, fica estabelecido que a **VENDEDORA**, observando os termos da LGPD, será a **CONTROLADORA** dos Dados Pessoais, isto é, de todas as informações e dados relacionados a pessoal natural identificada ou identificável no âmbito desta relação negocial. Por conseguinte, a **VENDEDORA** reconhece que possui plena autonomia e competência para tomar decisões referentes ao Tratamento dos Dados Pessoais a serem acessados pelos **COMPRADORES** em razão dos serviços contratados. Os **COMPRADORES**, por sua vez, será a **OPERADORA** e se compromete a realizar o Tratamento dos Dados Pessoais conforme orientações expressas da **VENDEDORA**, visando unicamente a consecução do objeto do presente instrumento. Nesse sentido, além de tratar os Dados Pessoais na medida exata para atingir a finalidade para a qual eles foram fornecidos, deverá manter a confidencialidade dos referidos Dados Pessoais.

10.3.1. Se os **COMPRADORES** realizarem o Tratamento dos Dados Pessoais em desconformidade com as orientações da **VENDEDORA** em explícita violação aos termos aqui avençados, os **COMPRADORES** serão equiparados à **CONTROLADORA** e responderá por quaisquer infrações em que tenha incorrido e se responsabilizará por qualquer perda ou dano que, neste caso, possa causar à **VENDEDORA** e/ou ao titular dos Dados Pessoais afetados.

10.3.1. Os **COMPRADORES** também indenizarão a **VENDEDORA** contra qualquer responsabilidade, dano, prejuízo, custos, multas ou penalidades que surgirem em razão do descumprimento das leis de proteção de dados, bem como das diretrizes estabelecidas neste instrumento.

10.4. As Partes declaram que o Tratamento dos Dados Pessoais será realizado com o propósito legítimo, específico e explícito de alcançar o objeto do presente instrumento, mediante Consentimento do titular, não havendo a possibilidade de Tratamento posterior de forma incompatível com essa finalidade.

10.5. As Partes declaram que adotam as medidas de segurança, técnica e administrativas aptas a proteger os Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação, difusão ou qualquer forma de Tratamento inadequado ou ilícito.

10.6. Os **COMPRADORES** declaram e garantem que somente poderão compartilhar Dados Pessoais ou informações relativas ao Tratamento destes mediante autorização prévia e expressa da **VENDEDORA**.

10.7. É vedada, aos **COMPRADORES**, a transferência dos Dados Pessoais para empresas fora do Brasil.

10.8. Na hipótese de um titular dos Dados Pessoais contatar os **COMPRADORES** com o objetivo de exercer quaisquer dos direitos previstos na Lei Geral de Proteção de Dados, os **COMPRADORES** deverão comunicar a **VENDEDORA** imediatamente ou, caso não seja possível, dentro de 5 (cinco) dias úteis, salvo se a reclamação, consulta ou solicitação exigir um prazo inferior para que este possa atender à solicitação do titular e orientar o titular a encaminhar a solicitação diretamente para a **VENDEDORA**.

10.9. Se os **COMPRADORES** receberem uma solicitação de autoridade reguladora ou outro órgão competente em relação ao tratamento de Dados Pessoais (incluindo, sem limitação, qualquer solicitação de acesso, retificação, exclusão, portabilidade ou restrição de tratamento de dados pessoais) de acordo com direitos previstos na legislação aplicável, os **COMPRADORES**, dentro de 5 (cinco) dias úteis, deverá notificar a outra Parte por escrito sobre tal solicitação, salvo se esta exigir um prazo inferior ou sigilo, garantindo o exercício dos direitos do titular dos Dados Pessoais.

10.9.1. A **VENDEDORA** deverá auxiliar no atendimento das requisições realizadas por autoridade reguladora ou outro órgão competente em relação ao tratamento de Dados Pessoais, providenciando todas as informações solicitadas pela outra Parte de forma imediata ou em prazo razoável, devendo garantir o cumprimento das requisições.

10.9.2. Caso o prazo do item acima não seja respeitado, deverá ser divulgada pelos **COMPRADORES** somente a parcela dos Dados Pessoais que for necessária ao cumprimento do dever legal.

10.10. Ao término da relação entre as Partes, os **COMPRADORES** se comprometem a eliminar, corrigir, tornar anônimo, armazenar e/ou bloquear o acesso às informações, em caráter definitivo ou não, que tiverem sido recebidas em decorrência deste instrumento, estendendo-se tal disposição a eventuais cópias, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do evento, salvo quando se tratar de informações necessárias para o cumprimento de obrigações legais, regulatórias e para exercício regular de direitos.

10.10.1. As Partes ficam cientes de que a **VENDEDORA** poderá solicitar evidências referentes ao cumprimento do quanto disposto no *caput*.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– - DAS DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO E DE COMBATE A LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E DA PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUIÇÃO EM MASSA ("PLD-FTP")

11.1 As Partes não oferecerão, darão ou se comprometerão a dar a qualquer pessoa, ou aceitarão ou se comprometerão a aceitar de qualquer pessoa, seja por conta própria ou de outrem, qualquer doação, pagamento, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indiretamente relacionada a este Contrato, ou de outra forma que não relacionada ao mesmo, e deve, ainda, garantir que seus colaboradores e agentes ajam da mesma forma ("Obrigações Anticorrupção");

11.2 As Partes obrigam-se a adotar medidas necessárias para, isoladamente ou em conjunto, evitar e combater a "lavagem de dinheiro", em suas respectivas atividades contempladas neste Contrato, nos termos da Lei nº 9.613/98 e alterações posteriores, Circular do Banco Central do Brasil nº 3.978/20, Resolução CVM nº 50/21, e demais normas complementares e suas alterações posteriores ("Obrigações PLD-FTP");

11.3 As Partes obrigam-se, ainda, a cumprir com as suas atividades em observância ao Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, bem como na regulação vigente.

11.4 A Parte notificará, imediatamente, por escrito, à outra Parte, detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações de Combate a Anticorrupção e de "lavagem de dinheiro" que eventualmente venham a ocorrer, obrigações estas permanentes e que perdurará até o término deste Contrato.

11.5 As Partes sempre cumprirão estritamente as Obrigações de Combate a Anticorrupção e de "lavagem de dinheiro"; monitorarão seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome do **FUNDO** para garantir o cumprimento das Obrigações de Combate a Anticorrupção e de "lavagem de dinheiro", e deixará claro em todas

as suas transações em nome do **FUNDO** que este exige o cumprimento das Obrigações de Combate a Anticorrupção e de "lavagem de dinheiro".

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 A tolerância de uma Parte para com a outra relativamente ao descumprimento de qualquer obrigação aqui avençada não implicará em novação, moratória ou renuncia a qualquer direito, constituindo mera liberalidade, o que não impedirá a parte tolerante de, a qualquer tempo exigir da parte infratora o fiel e cabal cumprimento deste contrato.

13.2 Nenhuma das partes poderá ceder e/ou transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, por nenhuma forma ou modalidade, seja a que título for, sem anuência prévia, expressa e por escrito da outra parte, sob pena de nulidade e inoperância relativamente à parte que não anuiu.

13.3 As Partes reconhecem que o presente contrato é título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, reconhecendo a liquidez, certeza e exigibilidade dos direitos de cada qual.

13.4 As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores.

13.5 Todas as Partes contratantes declaram-se plenamente capazes para o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este Contrato, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, relações e dizeres, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

13.6 Este Contrato consolida todo o entendimento das Partes com relação à matéria aqui regulada, substituindo todo e qualquer entendimento prévio, seja oral ou escrito. Qualquer alteração aos termos do presente Contrato somente terá efeitos se feita por escrito e assinada por ambas as Partes.

13.7 Os **COMPRADORES** declaram que realizaram vistoria prévia no imóvel e concordam em adquiri-lo no estado em que se encontra, renunciando a qualquer alegação futura relacionada a vícios aparentes ou ocultos, sejam estes de construção ou manutenção.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato e efeito na presença de duas testemunhas abaixo.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

VENDEDORA:

[RAZÃO SOCIAL DO FUNDO], com CNPJ XXX, neste ato representado por sua instituição administradora **[RAZÃO SOCIAL DA ADM DO FUNDO].**

COMPRADORES:

[NOME COMPLETO]
CPF:

[NOME COMPLETO]
CPF:

INTERVENIENTES ANUENTES:
EMPIRICA INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA

CREDITAS SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.

TESTEMUNHAS:

[NOME COMPLETO]
CPF:

[NOME COMPLETO]
CPF:

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 01

Imóvel: Casa na Mata do Jacinto em Campo Grande/MS
Endereço: Rua Marquês de Herval n° 1.319 – Mata do Jacinto – Campo Grande/MS.
Matrícula nº 217.448 do Cartório de Registro de Imóveis da 1° Circunscrição de Campo Grande/MS.

AVALIAÇÃO: R$ 967.000,00
LANCE INICIAL: R$ 485.000,00