

EDITAL DE LEILÃO – CONGLOMERADO ITAÚ UNIBANCO

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

- 1.1. Os imóveis do Conglomerado Itaú Unibanco e de suas coligadas serão vendidos um a um, por meio de leilão presencial, *on line* ou presencial e *on line*, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo estipulado para cada imóvel. Será considerado vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo. O proponente passará, a partir de então, a ser designado **COMPRADOR**.
- 1.2. O leilão será realizado na modalidade de “MAIOR LANCE CONDICIONAL”, ou seja, o lance vencedor estará sujeito à aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de justificativa. O maior lance ofertado não gera direito adquirido ao proponente, sendo a venda considerada efetivada apenas após a manifestação formal de aceite pelo VENDEDOR.
- 1.3. Fica reservado ao **VENDEDOR**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O **VENDEDOR** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.
- 1.4. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro **www.tabaleiloes.com.br**, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade da realização do pregão presencial e de geração da transmissão on-line.

Condições de participação, habilitação e leilão *on line*

- 1.5. O local/data/hora de realização do leilão, **Auditório do Leiloeiro – Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar, Torre 4 - Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP: 04543-900, do dia 11/12/2025, as 15:00hs**, possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.
- 1.6. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: (a) enviando ao leiloeiro proposta escrita por e-mail, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, ou (b) *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro **www.tabaleiloes.com.br**, **até as 14:00hs do dia 10/12/2025**. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- 1.7. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro **www.tabaleiloes.com.br**, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.
- 1.8. No ato da arrematação, ou em até 05 (cinco) dias contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:
 - i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.
 - ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de

representação; (d) IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.

- 1.8.1. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.
- 1.8.2. Caso o **VENDEDOR** seja Entidade Fechada de Previdência Complementar, o **COMPRADOR** também está obrigado a observar as formalidades decorrentes da Instrução MPS/SPC nº 26, de 01 de setembro de 2008, ou normativo que o substitua.
- 1.8.3. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.
- 1.8.4. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.
- 1.8.5. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.
- 1.8.6 Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).
- 1.9. A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do **VENDEDOR**.
 - 1.9.1. Após a análise de crédito mencionada, ficará a critério do **VENDEDOR** realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.
- 1.10. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo **COMPRADOR** ou a devolução por insuficiência de fundos, o **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.
- 1.11. As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra (para imóveis arrematados à vista) e da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (para imóveis arrematados com parcelamento), estão disponíveis no *site* do leiloeiro para prévia consulta dos interessados.
- 1.12. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA COM PAGAMENTO À VISTA E PARCELADO

- 2.1. Após a confirmação da venda pelo Vendedor, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao sinal (pagamento parcelado) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados.
- 2.2. O pagamento do sinal ou do valor total da arrematação, deverá ser realizado na agência e conta corrente, indicada pelo Vendedor.
- 2.3. Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão. Os imóveis (i) com dívidas (condomínio, IPTU, multas etc.), (ii) rurais, ou (iii) cujo **COMPRADOR** seja ex-proprietário serão vendidos somente à vista. Também serão vendidos somente à vista os imóveis em cuja descrição conste tal obrigatoriedade.
 - 2.3.1. Os imóveis com dívidas poderão ser pagos parceladamente, desde que todos os ônus que recaem sobre o imóvel sejam quitados à vista.

- 2.3.2.** Para todas as hipóteses de pagamento previstas neste edital, 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 neste edital.

Condições específicas para Pagamento à Vista

- 2.4.** Em razão da natureza condicional, informamos que não será aplicado qualquer desconto sobre o valor ofertado, independentemente da forma de pagamento escolhida. O valor proposto será considerado como valor final para pagamento à vista se o lance for aprovado pelo VENDEDOR.

Condições específicas para Pagamento a Prazo

- 2.5.** No caso de pagamento parcelado, o vencimento da primeira parcela ocorrerá em 30 (trinta) dias contados da data de declaração de posse do imóvel. As demais parcelas vencerão em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão da posse, da assinatura de Compromisso Particular de Venda e Compra ou da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.
- 2.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (a) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento pelo **VENDEDOR**, de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e (b) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.
- 2.7.** **Em caso de não recepção do boleto com prazo de 7 dias que antecipem seu vencimento, será possível solicitar via telefone para 4004-7051 (Capitais e Grande SP) / 0300 789 7051 (demais localidades) opção 9 (falar com atendente) e posterior opção 3 (falar sobre contrato Unibanco). Este canal é EXCLUSIVO para solicitação de boletos não recepcionados, quaisquer outros assuntos deverão ser solicitados ao leiloeiro.**
- 2.8.** O **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** para que, no prazo de 15 (quinze) dias regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o **VENDEDOR** poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada. Nesse caso, o **COMPRADOR** perderá (i) 30% (trinta por cento) dos valores pagos ao **VENDEDOR**, atualizados monetariamente desde a data da resolução até a do pagamento da multa, de acordo com a variação do IPCA - IBGE; e (ii) todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou qualquer outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, sem prejuízo das perdas e danos excedentes. A comissão de leiloeiro não será devolvida.
- 2.9.** O valor remanescente será devolvido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, na forma indicada no item 5. O valor será atualizado monetariamente mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

- 3.1.** 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/reembolso seja a que título for. Até a aprovação/reprovação do lance vencedor o proponente **COMPRADOR** não deverá realizar depósitos relativos a compra do imóvel na contado **VENDEDOR** ou leiloeiro
- 3.1.1.** Após o encerramento do evento de leilão, os lances serão apurados e os de maior valor serão submetidos à análise do **VENDEDOR**, que terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para manifestar-se quanto à aceitação ou recusa do lance
- 3.1.2.** Uma vez aprovado o lance, o proponente deverá apresentar a documentação solicitada para as devidas análises, incluindo a verificação de crédito, conforme previsto neste edital. O **VENDEDOR** realizará essa análise no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da documentação e da aceitação formal da proposta.
- 3.2.** As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito

a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

- 3.3.** Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.
- 3.4.** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.
- 3.5.** Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel.
- 3.5.1.** Por mera liberalidade, sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **VENDEDOR** devolverá ao **COMPRADOR**: (i) o valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) as despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) as despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, as despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.
- 3.5.2.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).
- 3.5.3.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.6. O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iv) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- (v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- (viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.
- (ix) por observar as leis brasileiras que dispõem sobre os crimes de lavagem de dinheiro e combate ao financiamento ao terrorismo, bem como as leis e regulamentos de prevenção à lavagem de dinheiro estrangeiras eventualmente aplicáveis às Partes e/ou ao Edital.
- (x) pela verificação, junto aos órgãos competentes, se o imóvel objeto da aquisição encontra-se, total ou parcialmente, situado em área de marinha, acrescido de marinha, terreno da União, terras devolutas, áreas indígenas, quilombolas ou outras áreas públicas ou de domínio especial, assumindo

integralmente os riscos, providências e custos decorrentes de eventual regularização, registro, pagamento de foro, laudêmio, taxa de ocupação ou qualquer outro encargo incidente sobre a área, inclusive perante a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), o INCRA ou demais entidades públicas competentes.

- (xi) consultar previamente toda a documentação do imóvel disponibilizada no site do leiloeiro, ler o edital em sua íntegra e buscar informações complementares que julgar necessárias para embasar sua decisão de compra, não se limitando ao descritivo do imóvel. O **COMPRADOR** deverá, ainda, verificar a existência de eventuais ações judiciais que recaiam sobre o imóvel, assumindo integralmente os riscos decorrentes da aquisição.
- 3.7.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.
- 3.8.** O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.
- 3.9.** Os débitos referentes a contas de consumo, incluindo, mas não se limitando, a contas de água, energia e gás, ainda que anteriores à data de ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel, serão integralmente transferidos ao **COMPRADOR**, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.
- 3.10.** Os valores de IPTU do exercício vigente, pagos pelo **VENDEDOR** em cota única, serão rateados com o **COMPRADOR** proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel. O valor de responsabilidade do **COMPRADOR** deverá ser por ele pago, em cheque separado ou transferência bancária em conta informada pelo **VENDEDOR**, na data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.
- 3.11.** O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do **VENDEDOR**. Eventuais créditos oriundos da ação judicial referentes a período anterior à data do leilão serão devidos ao **VENDEDOR**. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo **VENDEDOR** para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o **COMPRADOR** optar pela (i) substituição processual, se possível; (ii) pela intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelo **VENDEDOR** até final julgamento; ou (iii) pela propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** fica ciente de que deverá intentar, a suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.
- 3.12.** O **VENDEDOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e IPTU que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao **COMPRADOR**, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.
- 3.13.** A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.
- 3.14.** Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.

Transferência da posse

- 3.15.** A transmissão da posse do imóvel, seja direta (em caso de imóvel desocupado) ou indireta (em caso de imóvel ocupado), ocorrerá de forma automática e independente de qualquer formalização adicional, nas seguintes hipóteses: (i) na data da confirmação do pagamento do sinal, no caso de aquisição com pagamento parcelado; ou (ii) na data do pagamento integral do preço, no caso de aquisição à vista. Para todos os efeitos, considera-se que a posse é transmitida independentemente da lavratura de termo, instrumento ou qualquer outro ato formal, bastando a comprovação do respectivo pagamento. No caso de pagamento por cheque, a confirmação ocorrerá somente após a regular compensação bancária.
- 3.16.** Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, o **VENDEDOR** somente transmitirá a posse indireta ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis serão devidos ao **VENDEDOR**.

Formalização da venda

- 3.17.** Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, para os imóveis arrematados a prazo. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. Em ambos os casos, o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR**. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Promessa de Cessão de Direitos, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.
- 3.18.** O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de “procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária”, nos moldes previstos na lei nº 9.514/97, será transferido ao **COMPRADOR** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do Imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do **VENDEDOR**, o qual fica completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.
- 3.19.** Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da compensação do pagamento do sinal ou quitação do imóvel. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **COMPRADOR** tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionada, descontando-se 30% (trinta por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.
- 3.20.** O prazo referido no item 3.17 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.
- 3.21.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.
- 3.22.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio. No caso de Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, o instrumento deve ser apresentado ao **VENDEDOR** devidamente registrado no Registro Imobiliário em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da assinatura, sob pena de o contrato ser terminado, observada as ressalvas aqui previstas.
- 3.23.** Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a

desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do **COMPRADOR**, b) por impossibilidade documental, c) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA - IBGE, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4. DESCUMPRIMENTOS

- 4.1. Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a título de multa moratória, valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IPCA - IBGE.
- 4.2. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda, independentemente de nova comunicação ou notificação.
- 4.3. Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o **COMPRADOR** que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Ata de Arrematação.
- 4.4. Na hipótese de a venda ser terminada, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação do IPCA - IBGE.
- 4.5. A diferença será devolvida ao **COMPRADOR** em até 30 (trinta) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada mediante a aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.
- 4.6. O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.
- 4.7. Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.
 - 4.7.1. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **COMPRADOR** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 4.4.

Formas de Notificação

- 4.8. Para fins de comunicação/ notificação de qualquer obrigação previstas neste edital seja quanto à regularização de pagamentos, formalização ou qualquer outra providência relacionada à presente venda, as notificações poderão ser realizadas por qualquer meio idôneo e juridicamente aceito, ainda que não expressamente previsto neste edital, incluindo, mas não se limitando a: e-mail, aplicativo de mensagens instantâneas (como WhatsApp), telegrama, notificação extrajudicial via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou outro meio que assegure a ciência do **COMPRADOR**
 - 4.8.1. A notificação não exigirá forma específica, desde que contenha de forma clara o pedido de regularização dos pagamentos ou a comunicação pertinente, podendo ser realizada tanto pelo **VENDEDOR** quanto pelo leiloeiro responsável pela venda.
 - 4.8.2. Para todos os efeitos, considerar-se-á presumido o recebimento da notificação:
 - No primeiro dia útil após o envio, quando realizada por meio eletrônico (e-mail ou aplicativo de mensagens);
 - Na data da confirmação de entrega, quando enviada por cartório ou serviço de entrega com aviso de recebimento;
 - Ou, ainda, na data da primeira manifestação do **COMPRADOR** em resposta à notificação, por qualquer meio.

Restituição do imóvel

- 4.9.** Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.
- 4.10.** A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IPCA - IBGE, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 5.1.** O **VENDEDOR** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.
- 5.2.** O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos
- 5.3.** O **COMPRADOR** declara estar ciente de que a venda está condicionada à aprovação do **VENDEDOR**, e que a simples oferta do maior lance não garante a efetivação da venda.
- 5.4.** O **COMPRADOR** autoriza automaticamente, ao participar do Leilão, que todas as comunicações decorrentes da arrematação do imóvel sejam realizadas 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.
- 5.5.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

LOTE 1 - RIO DE JANEIRO/RJ – LOJAS A e B - IMÓVEL DESOCUPADO

Rua Visconde de Pirajá nº 66, lojas A e B - Ipanema Hotel Residência - Ipanema - Rio de Janeiro

Área construída: 1.560,45m² (conforme laudo)

Matrícula 71.490 e 71.500 do 05º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada por Escritura de Venda e Compra

Proprietário: Itaú Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo.

REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:

- I. Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente;
- II. Promover as obras necessárias no imóvel para atendimento das exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a expedição do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade;
- III. Verificar a necessidade de regularização das áreas construídas perante a prefeitura (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade;

O adquirente declara-se ciente de que:

- a presente venda é feita à caráter “Ad Corpus”;
- o COMPRADOR deverá assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre os imóveis a partir da data da posse;
- o imóvel está localizado em Área de Proteção do Ambiente Cultural do Bairro de Ipanema – APAC – Ipanema – segundo Decreto nº 23.161 de 21 de julho de 2003 da Prefeitura do Rio de Janeiro, sendo necessária a consulta ao órgão executivo de proteção do patrimônio cultural em caso de alguma alteração no imóvel;
- o imóvel está situado em Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 nos termos do DECRETO Nº 35507, de 27 de Abril de 2012;
- Vaga de garagem: 6 vagas de garagem – o adquirente deverá providenciar a averbação na matrícula quanto as vagas
- Segundo laudo de avaliação, as lojas são unificadas e de acordo com a Convenção do Condomínio referidas lojas situam-se no térreo, dependências do subsolo e no jirau, cujo acesso se dá por meio de duas escadas laterais de concreto armado (Item II – b da Convenção);
- Caberá ao comprador o levantamento, estudo e cumprimento das normas previstas na Convenção do Condomínio do Edifício Ipanema Hotel Residência.

R\$ 19.252.272,00 - Código do imóvel 90008

LOTE 2 - RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA COMERCIAL – IMÓVEL DESOCUPADO

Rua México nº 45, loja e sobreloja, esquina com Rua Santa Luzia nº 760, loja - Ed. Lumex - Centro

Área construída: 581,76m² (conforme laudo) / área terreno: 450,00m² (conforme laudo)

Matrícula CNM 093385.2.0053659-86, FICHA 52250 e CNM 093385.2.0053805-36, ficha 66700, para loja e sobreloja, respectivamente - 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

A venda será formalizada por Escritura de Venda e Compra

Proprietário: Itaú Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo.

REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:

- I. Imóvel desocupado com vigilância implantada. A partir da aquisição, comprador se responsabiliza pela segurança do imóvel. Será desativado a vigilância a partir da data da posse.
- II. Ciência ao adquirente que as matrículas não declaram as áreas construídas e de terreno para a loja e sobreloja. Eventual necessidade de regularização de diferença de áreas constantes in loco, cadastro Prefeitura e Matrículas, ficarão na sua responsabilidade junto aos órgãos públicos pertinentes, como Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, Condephat, e onde mais for necessário, com Projetos e todos os trâmites necessários.
- III. Está ciente também, de que o imóvel é vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas;
- IV. Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel ora vendido.

R\$ 2.084.082,00 - Código do imóvel 407

LOTE 3 - PORTO ALEGRE/RS – SALAS COMERCIAIS + VAGAS – IMÓVEL DESOCUPADO

Av. Alberto Bins, nº 600 – Conjuntos 101, 201 e 301 + vagas - Centro

Áreas: sala comercial 101: 1.111,47m² / sala comercial 201: 808,29m² / sala comercial 301: 808,29m² + vagas

Matrículas 156.126, 156.125, 156.124, 156.142, 156.143, 156.144, 156.146, 156.147, 156.148, 156.149 - 1ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Proprietário pela matrícula: FUNBEP – FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- a) Eventual necessidade de averbação de alteração do nº do prédio junto à matrícula do imóvel ou perante a Prefeitura, ficará na responsabilidade do adquirente. (Av. Alberto Bins, 600, conf. matrícula e nº 610, conforme IPTU)
- b) Ciência ao adquirente que sobre a vaga 15, ora vendida (matrícula 156.143) foi observada a construção de uma casa de máquinas em alvenaria que abriga um gerador exclusivo das salas 101, 201 e 301, sendo que será necessário providências de readequação junto ao condomínio para instalação do gerador, e demolição da benfeitoria existente, possibilitando o uso como vaga de garagem, objeto da matrícula ora vendida. Toda providência pela regularidade junto ao condomínio ficará na responsabilidade do adquirente.
- c) Imóvel (Matrícula nº 156.143) ocupado com casa de máquinas em alvenaria que abriga um gerador exclusivo das salas n.º 101, 201 e 301, sendo necessário providências junto ao condomínio para realocação de tal gerador para que a desocupação e demolição da construção de alvenaria lá existente possa ser realizada, além de eventuais providências junto a Prefeitura e demais órgãos pertinentes.

R\$ 9.541.730,00 –

Códigos do imóvel: 703494 - 703495 - 703496 - 703498 - 703499 - 703500 - 703501 - 703493 - 703491 – 703490.

LOTE 4 - RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA - IMÓVEL DESOCUPADO

Rua da Quitanda, nº 80, Loja nº 80 A, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Loja, sobreloja e parte do subsolo do prédio.

Área privativa de 633,00m² / Fração de 11,50% do terreno.

Matrícula 50.607– 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Proprietário pela matrícula: FUNDAÇÃO ITAÚ UNIBANCO PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- a) Que o imóvel possui taxa condominial que deverá assumir tão logo seja formalizado a aquisição.
- b) Matrícula não declara a área edificada. Eventual divergência de área edificada no local e projeto aprovado e cadastro municipal deverão ser regularizados pelo adquirente junto aos órgãos públicos, bem como a emissão de Alvarás pertinentes ao negócio que será instalado.

R\$ 5.211.015,00 - Código do imóvel 000769

LOTE 5 - CURITIBA/PR - LOJA + VAGAS - IMÓVEL OCUPADO

Rua Padre Anchieta, n.º 1947, Loja 1 + 23 vagas de estacionamento localizadas no pavimento superior (58/59 D, 60 a 64 s, 65/66 D, 67 a 82 s), Ed. Green Fields, Bigorriho/Champagnat, Curitiba/PR

Loja I - Área de terreno: 880 m² /área privativa: 608,14 m²/Área comum: 6,09 m² /Área total: 614,24 m² (matrícula n.º 41.839 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 58/59 D - Área construída exclusiva: 22,80 m² /área construída comum: 40,80 m²/ Área total: 63,60 m² (matrícula n.º 41.861 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 60 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.840 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 61 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.841 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 62 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.842 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 63 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.843 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 64 s - Área construída exclusiva: 11 m² /área construída comum: 19,68 m²/ Área total: 30,68 m² (matrícula n.º 41.844 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 65/66 D - Área construída exclusiva: 22,80 m² /área construída comum: 40,80 m²/ Área total: 63,60 m² (matrícula n.º 41.862 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 67 s - Área construída exclusiva: 11 m² /área construída comum: 19,68 m²/ Área total: 30,68 m² (matrícula n.º 41.845 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 68 s - Área construída exclusiva: 11 m² /área construída comum: 19,68 m²/ Área total: 30,68 m² (matrícula n.º 41.846 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 69 s - Área construída exclusiva: 11 m² /área construída comum: 20,58 m²/ Área total: 32,08 m² (matrícula n.º 41.847 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 70 s - Área construída exclusiva: 11,50 m² /área construída comum: 20,58 m²/ Área total: 32,08 m² (matrícula n.º 41.848 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 71 s - Área construída exclusiva: 11,50 m² /área construída comum: 20,58 m²/ Área total: 32,08 m² (matrícula n.º 41.849 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 72 s - Área construída exclusiva: 11,50 m² /área construída comum: 20,58 m²/ Área total: 32,08 m² (matrícula n.º 41.850 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 73 s - Área construída exclusiva: 11,50 m² /área construída comum: 20,58 m²/ Área total: 32,08 m² (matrícula n.º 41.851 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 74 s - Área construída exclusiva: 11 m² /área construída comum: 19,68 m²/ Área total: 30,68 m² (matrícula n.º 41.852 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 75 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.853 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 76 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.854 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 77 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.855 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 78 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.856 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 79 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.857 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 80 s - Área construída exclusiva: 12 m² /área construída comum: 21,47 m²/ Área total: 33,47 m² (matrícula n.º 41.858 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 81 s - Área construída exclusiva: 10,80 m² /área construída comum: 19,32 m²/ Área total: 30,12 m² (matrícula n.º 41.859 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 82 s - Área construída exclusiva: 10,80 m² /área construída comum: 19,32 m²/ Área total: 30,12 m² (matrícula n.º 41.860 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Observação: Pavimentos térreo e parte do superior encontram-se ocupados pela agência. Parte das vagas que se encontram no andar superior foram desconstituídas e adaptadas como ambiente administrativo. Há cerca de 14/15 vagas efetivamente disponíveis para estacionamento.

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Proprietário pela matrícula: Funbep Fundo de Pensão Multipatrocinado.

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de regularização ao comprador:

- a) Providenciar a regularização da área de estacionamento descaracterizada para restabelecimento das vagas de garagem ou confirmar a viabilidade de regularização da área adaptada como ambiente de escritório no pavimento superior, assumindo providências e custos perante os órgãos responsáveis e à administração condominial, se o caso;
- b) Promover a atualização do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), assumindo as providências exigidas pelo órgão e respectivos custos;
- c) Fim da vigência do contrato com o proprietário atual: 31/05/2027
- d) Valor de locação de R\$ R\$ 23.715,72 - Índice IPCA.
- e) que a venda está condicionada ao não exercício do direito de preferência a que tem direito o locatário.
- f) que o arrematante sub-rogar-se-á no contrato de locação como novo locador, respeitando todas as cláusulas do contrato de locação vigente (minuta divulgada no site do leilão), devendo assinar novo contrato de locação
- g) Rescisão antecipada: 90 dias de aviso prévio ou multa de 3 aluguéis
- h) Inclusão de cláusula de REGISTRO E AVERBAÇÃO DO CONTRATO - O Locador autoriza o Locatário a registrar e/ou averbar este Contrato junto à matrícula do Imóvel, especialmente para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91
- i) Não há garantia contratual de locação aprovada.

R\$ 4.976.952,00 - Código do imóvel 450322

LOTE 6 - CURITIBA/PR – LOJAS + VAGAS – IMÓVEL DESOCUPADO

Rua Visconde De Nacar 1440 - Loja 02,03 e 05 + vagas - Século XXI - Centro - Curitiba - PR

Área privativa: total de 676,41m² (conforme laudo):

-LOJA N°2: Área construída privativa de 396,58m², área construída comum de 120,2339m², área construída total de 516,8139m², fração ideal do solo de 0,0078520 e quota de terreno de 56,8956m².

-LOJA N°3: Área construída privativa de 231,97m², área construída comum de 70,329m², área construída total de 302,2995m², fração ideal do solo de 0,0045928 e quota de terreno de 33,2794m²;

-LOJA N°5: Área construída privativa de 47,86m², área construída comum de 14,5121m², área construída total de 62,3721m², fração ideal do solo de 0,009476 e quota de terreno de 6,8663m².

Matrícula 70.342, 70.343, 70.344, 70.603, 70.604, 70.605, 70.606, 70.607, 70.608, 70.609 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A - O Banco Itaú S.A é proprietário da proporção de 28,594765%

Forma de Pagamento: À vista/Prazo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- a) alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes;
- b) regularizações necessárias e encargos perante os órgãos competentes que entender necessário, correrão por conta do arrematante;
- c) A venda está sujeita ao direito de preferência pelos co-proprietários.

R\$ 2.712.857,00 - Código do imóvel 702432

LOTE 7 - POÇOS DE CALDAS/MG – TERRENO – IMÓVEL DESOCUPADO

Parque Véu das Noivas, situado à Rua Henrique Benedetti (antiga Rua 2), LOTE de terreno nº 65 da quadra C.

Área terreno: 525m².

Matrícula 25.218 do 1º Serviço Registral de Imóveis de Poços de Caldas.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S.A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo.

REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:

- (i) Desocupação do imóvel (se necessária) às suas expensas (caso o cenário atual de desocupação se altere);
- (ii) Contas de Consumo: Apuração e quitação dos débitos;
- (iii) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes, a cargo do adquirente;
- (iv) Verificar a necessidade de regularização das áreas do imóvel perante a prefeitura (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade;
- (v) Se necessário, providenciar a averbação de alteração da denominação do logradouro perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

R\$ 209.034,00 - Código do imóvel 722190

LOTE 8 - POÇOS DE CALDAS/MG – TERRENO – IMÓVEL DESOCUPADO

Parque Véu das Noivas, situado à Rua Henrique Benedetti (antiga Rua 2), LOTE de terreno nº 66 da quadra C.

Área terreno: 525m².

Matrícula 25.219 do 1º Serviço Registral de Imóveis de Poços de Caldas.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S.A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo.

REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:

- (i) Desocupação do imóvel (se necessária) às suas expensas (caso o cenário atual de desocupação se altere);
- (ii) Contas de Consumo: Apuração e quitação dos débitos;
- (iii) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias (iv) competentes a cargo do adquirente;
- (v) Verificar a necessidade de regularização das áreas do imóvel perante a prefeitura (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade;
- (vi) Se necessário, providenciar a averbação de alteração da denominação do logradouro perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

R\$ 209.034,00 - Código do imóvel 722191

LOTE 9 - AÇAILÂNDIA/MA – TERRENO – IMÓVEL DESOCUPADO

Rua Santa Clara, s/n - Lote 14 da Quadra 26 - Vila América - Açailândia - MA.

Área terreno: 300,00m²

Matrícula: 1.530 do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Açailândia/MA.

A venda será formalizada através de escritura de compra e venda

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- (i) Contas de Consumo: apuração e quitação dos débitos;
- (ii) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente;
- (iii) A formalização será via escritura pública de compra e venda.

O ADQUIRENTE DECLARA-SE CIENTE DE QUE:

O adquirente declara-se ciente da existência dos seguintes gravames, cuja baixa será providenciada pelo vendedor, não sendo possível estimar prazo de conclusão:

- a) Averbação nº 01 da matrícula nº 1.530 que trata de penhora, oriunda da Ação de Execução nº 3815/87 em que o BANCO ITAÚ DE INVESTIMENTO S/A é requerente e ELAINE SANTOS MESQUITA, ALTAIR MANN e DURVAL FABRICANTE NETO são requeridos.
- b) Averbação nº 02 da matrícula nº 1.530 que trata de penhora, oriunda do ofício nº 082/88 datado de 20/04/88, extraído da Ação de Execução nº 3732/87 em que o BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A é requerente e COMERCIAL DISCO DE OURO LTDA, MANOEL DA SILVA FABRICANTE e DURVAL FABRICANTE NETO são requeridos.
- c) Averbação nº 03 da matrícula nº 1.530 que trata de averbação premonitória, oriunda do ofício nº 006/93 datado de 08/01/93, extraído da carta precatória nº 227/92 em que o Banco Bradesco S/A é exequente e Comercial Disco de Ouro Ltda. é executado.

R\$ 120.270,00 - Código do imóvel 722159

LOTE 10 - RIO DE JANEIRO/RJ – BOX DE GARAGEM – IMÓVEL DESOCUPADO

Rua do Carmo, 55. Centro.

Área edificada de 17m²

Matrícula nº 11.773 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro /RJ.

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- (i) promover a regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU) e/ou Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.
- (ii) alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente
- (iii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.

R\$ 34.170,00 - Código do imóvel 714551

LOTE 11 - RIO DE JANEIRO/RJ – BOX DE GARAGEM – IMÓVEL DESOCUPADO

Avenida Presidente Vargas, 487 - Box de estacionamento em edifício garagem EGA1 - Box nº 2112 - Centro

Área privativa: 14m² (conforme IPTU) / fração ideal: 0,002 %

Matrícula 752 – 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada por Escritura de Venda e Compra

Proprietário: Itaú Unibanco S.A

Forma de Pagamento: À vista/Prazo.

REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:

- (i) O arrematante declara-se ciente da existência de arrolamento registrado no R-2 da matrícula, em favor da Secretaria da Receita Federal, cuja baixa será promovida pelo vendedor perante o Cartório de Registro de Imóveis local, sem prazo estimado para conclusão;
- (ii) O arrolamento do R-2 não impede a escritura e o seu registro.

R\$ 17.667,00 - Código do imóvel 348032

LOTE 12 - CAMPINAS/SP – PRÉDIO COMERCIAL - DESOCUPADO

Avenida José de Sousa Campos, nº 1.220- Lote 10-I da Quadra 690, Jardim Planalto.

Área de terreno: 1.000,00m² (matrícula)/ área construída: 1.562,15m²

Matrícula nº 86.417 pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

A venda será formalizada através de Compromisso de Venda e Compra

Proprietário pela matrícula: Itaú Capitalização S.A. – em regularização

Forma de Pagamento: À vista

Ciência da regularização a cargo do comprador:

- i. atualizar o logradouro bem como sua numeração junto aos órgãos competentes (há divergência entre o indicado em matrícula e no cadastro junto a prefeitura local);
- ii. providenciar a averbação do número de contribuinte (IPTU) na matrícula do imóvel;
- iii. ciência ao adquirente da divergência de área construída entre habite-se (1.004,60m²) e o cadastro municipal - IPTU (999,80m²), ficando ele responsável por eventual regularização junto aos órgãos públicos (Prefeitura, INSS, Cartório de Registro de Imóveis entre outros) com as providências de Projeto Legal/Habite-se/CND da obra e eventuais Alvarás pertinentes, assumindo seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelos órgãos;
- iv. verificar a necessidade de regularização da área de terreno perante prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), também assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;
- v. providenciar eventuais regularizações/adequações/ajustes de obras civis objetivando a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, Alvará de funcionamento e demais licenças, arcando com providências e custos inerentes;
- vi. levantar, atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel.

O arrematante declara-se ciente de que a venda será formalizada por instrumento particular de venda e compra até que concluída a regularização a cargo do banco (averbação da cadeia sucessória).

Regularização necessária a cargo do vendedor:

- i. promover a atualização da cadeia sucessória da empresa vendedora na matrícula, perante o Registro de Imóveis local, por meio de averbação da cisão da Itaú Capitalização pela Cia. Itaú de Capitalização;
- ii. cancelar a reserva técnica junto a SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, que consta na averbação n. 2 da matrícula do imóvel.

R\$ 8.327.990,00 - Código do imóvel 2976

RGI N°:

**ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

VENDEDOR:

COMPRADORA:

IMÓVEL:

VALOR DA VENDA E COMPRA: R\$

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA: R\$

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

S A I B A M quantos esta pública escritura virem aos ----
(--) dias do mês de --- do ano-----, nesta Cidade e
Capital de XXXX, na sede do Outorgante Vendedor, em
diligência, onde a chamado vim, perante mim Escrevente e o
Substituto do Tabelião, que está subscreve, compareceram
partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado,
como **OUTORGANTE VENDEDOR**, credor e fiduciário:-----
-, com sede-----, inscrito no
CNPJ/MF sob n° -----, no Registro de
Empresas sob NIRE -----, com seu estatuto
social consolidado, aprovado pela Assembléia Geral
Extraordinária realizada em -----, cuja ata
acha-se registrada na Junta Comercial do Estado de São
Paulo - JUCESP, sob n° ----- em -----;
neste ato, de conformidade com artigo 5° de seu referido
estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado
nestas notas em pasta própria n° ----- sendo neste ato
representado por dois, dentre os seus procuradores: -----
-----, brasileiro, casado, economista, portador da
cédula de identidade RG ----- inscrito no CPF/MF
sob o n° -----,
brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de
identidade RG n° -----, inscrito no CPF/MF
sob o n° -----,
brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de
identidade RG n° -----, inscrito no

CPF/MF sob o nº -----, -----
-----, brasileira, casada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.197.882/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.594.988-09, todos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial, -----, conforme procuração lavrada em -----, no --- Tabelião de Notas de -----, no livro ----- às fls. -----, cuja certidão expedida em -----, acha-se arquivada nestas notas em pasta própria sob nº -----, e de outro lado, como **OUTORGADO (A) COMPRADOR (A)**, devedor e fiduciante:

-----, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº -----, inscrito (a) no CPF/MF sob nº -----, casado (a) sob o regime da XXXXX, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --º Subdistrito - -----, desta Capital, termo nº -----, livro ---, fls.-----, com ----
-----, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº -----
-----, inscrito (a) no CPF/MF sob nº -----
-----, residentes e domiciliados em -----
--, na Rua ----- nº -----, bairro-----

- (CEP -----). Os presentes maiores e capazes, que se identificaram pelos documentos supra mencionados, neste ato exibidos do que dou fé. - **CAPÍTULO 1 - A VENDA E COMPRA**

- **1.1. - IMÓVEL** - Pelo **VENDEDOR**, credor e fiduciário, me foi dito que a justo título, é senhor e legítimo possuidor e proprietário do seguinte imóvel: - _____. - **1.1.1. -**

CADASTRO MUNICIPAL: O imóvel está cadastrado pela Prefeitura do Município de _____, para o exercício de XXXXXXXX, pelo **CONTRIBUINTE** nº _____ e com seu valor venal de **R\$ _____**, e o valor atribuído pela Prefeitura de R\$ _____, com base no _____. - **1.2. - AQUISIÇÃO:** O descrito imóvel foi havido pelo **VENDEDOR**, através do **R. _____**, feito na matrícula nº _____ do ____º Cartório de Registro de Imóveis de _____. - **A**

VENDA E COMPRA - Pela presente escritura e na melhor forma de direito, o vendedor, credor e fiduciário, **VENDE** o imóvel acima descrito ao(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou litígios judiciais, extrajudiciais e fiscais, **COM EXCEÇÃO DO _____**, tal como o possui. - **1.3. - O PREÇO, SALDO DO PREÇO e VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA** - O preço certo e ajustado para a venda e compra é de **R\$ _____ (_____)**, dos quais **R\$ _____ (_____)** correspondem ao saldo do preço, quanto às importâncias recebidas anteriormente pelo vendedor, este dá ao(a) (s) comprador(a) (es) plena e irrevogável quitação. - **1.4. - O SALDO DO PREÇO**, ou seja, a quantia de **R\$ _____ (_____)**, que o(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), confessa(m) e reconhece(m) dever(em) ao vendedor, credor e fiduciário, como quantia líquida e

certa, será paga em parcelas, que correspondem à **DÍVIDA**, da seguinte forma: - **a)** ___ (nº de parcelas) **PARCELAS MENSAS** no valor de **R\$** ___ (___), cada uma, vencendo-se a primeira em ___ (dia) de ___ de XXXXXXX, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a final liquidação. - Que todas as parcelas acima serão acrescidas de XXXXXX. - **1.5. TRANSMISSÃO DA POSSE, DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL** - Por força desta escritura, o vendedor, credor e fiduciário, **CEDE E TRANSFERE** ao(a)(aos) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), sem reserva alguma, todo o domínio, posse e ações que exerce sobre o imóvel objeto desta escritura, para que o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) dele use(m) e livremente disponha(m), como proprietário(a)(os) exclusivo(a)(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se o vendedor, credor e fiduciário, por si e seus sucessores, fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel a) O **OUTORGADO COMPRADOR** assume a partir de XX/XX/XXXX, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas, despesas de condomínio, se for o caso, e demais despesas incidentes sobre o referido imóvel, inclusive de natureza ambiental, mesmo que lançados em nome do **OUTORGANTE VENDEDOR** ou seus antecessores, sem direito à indenização por parte do vendedor, credor e fiduciário. Se o **OUTORGANTE VENDEDOR** for cobrado de algum encargo incidente sobre o imóvel, considerado de responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR**, deverá comunicar-lhe o fato para adoção das providências necessárias para quitação do débito. **b) O OUTORGADO COMPRADOR** paga neste ato ao **OUTORGANTE VENDEDOR** a quantia de R\$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de XXXX, quitado à vista pelo **VENDEDOR**; - **CAPÍTULO 2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** - **2.1. - CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DA DÍVIDA** - O parcelamento da dívida é concedido mediante as seguintes condições essenciais: - **a)** - reposição integral da dívida com sua respectiva atualização; - **b)** - remuneração do saldo devedor nas condições convencionadas; - - **2.2.** - As parcelas do saldo do preço (da dívida) deverão ser pagas ao vendedor, credor e fiduciário, ou a quem este indicar, através de boleto bancário, enviado ao endereço informado pelo(a)(s) comprador(a)(as)(es), nas datas de vencimento já indicadas anteriormente. Ficam vedados os pagamentos de prestações fracionadas. - **2.3.- TRANSAÇÃO** - A dívida ora confessada foi contraída quando da celebração da Ata de Arrematação, celebrada em **XX.XX.XXXX**, sujeita à legislação então vigente, e seu valor é ora somente consolidado. O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m) ter procedido o cálculo da dívida confessada em conjunto com o vendedor, credor e fiduciário, e que não têm qualquer

dúvida em relação ao total apurado. Assim, o montante da dívida é fixado por meio de transação, para prevenir litígios, pelo que as partes dão-se plenas, recíprocas e irrevogáveis quitações em relação a quaisquer valores pagos ou recebidos anteriormente à presente escritura (salvo se existirem valores constantes em documentos específicos assinados por ambas e que faça expressa referência à presente escritura), para nada reclamar, conforme o disposto no artigo 840 e seguintes do Código Civil, de modo que a dívida é ora confessada como líquida e certa, insuscetível de contestação futura, quer no que se refere à sua origem, quer no que diz respeito à forma de apuração e atualização. Conforme o art. 849 do Código Civil, a presente transação faz coisa julgada entre as partes. -

2.4.- JUROS E REAJUSTE - As parcelas do saldo do preço (da dívida) serão corrigidas através...- **ÍNDICE DE REAJUSTE** - as parcelas correspondentes ao saldo do preço serão reajustadas pela - **2.5. - ÍNDICES DE REFERÊNCIA PARA O CÁLCULO DO REAJUSTE** - O cálculo do reajuste dos valores contratuais será feito tomando por base o índice do mês anterior à data base desta escritura, e o índice do mês anterior ao pagamento das parcelas.- **2.6. - ÍNDICE**

SUBSTITUTIVO - Em caso de extinção ou restrição legal à utilização do índice eleito nesta escritura para o reajuste das prestações, estes serão feitos de acordo com a variação do índice substitutivo. Tal substituição se processará sem qualquer solução de continuidade nos reajustes. - **2.7. -**

ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS - O pagamento antecipado de qualquer das parcelas do saldo do preço (da dívida) dependerá do expresse consentimento do vendedor, credor e fiduciário, e somente poderá ser feito: **(a)** no dia de aplicação integral do índice, **(b)** com o valor reajustado "pro rata die" até aquela data, **(c)** desde que tenham sido pagas as parcelas vencidas anteriormente. Qualquer procedimento de pagamento total, parcial ou antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação do presente instrumento. - **2.8. - EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO** - O parcelamento da dívida é feito no pressuposto de que se mantenha a estabilização da economia e de que seja possível a cobrança dos reajustes na forma e periodicidade pactuadas. Tendo em vista o propósito das partes de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato até o seu final cumprimento, fica convencionado que a sistemática de reajustes prevista nesta escritura não se alterará pela superveniência de qualquer plano econômico. - **CAPÍTULO 3 -**

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - **3.1. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em garantia do pagamento das parcelas do saldo do preço (da dívida), o(a)s comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) aliena(m) fiduciariamente o imóvel objeto desta escritura, transmitindo ao vendedor,

credor e fiduciário a propriedade resolúvel do mesmo, obrigando-se por si, herdeiros e por seus sucessores a fazer esta alienação sempre boa, firme e valiosa. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel. - **3.2.** - A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do vendedor, credor e fiduciário, sujeitando-se às disposições desta escritura e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida. - **3.3** - Com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro desta escritura no competente Registro de Imóveis, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), o(a)(s) possuidor(a)(es) direto(s), e o vendedor, credor e fiduciário, o possuidor indireto do imóvel. - **3.4.** - **UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** - Fica assegurado ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), enquanto estiver adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta escritura. Em caso de locação, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obriga(m)-se a informar ao locatário que: **(a)** o imóvel está alienado fiduciariamente, sob pena de responder pelas perdas e danos decorrentes de sua omissão, sem prejuízo do direito do vendedor, credor e fiduciário promover a reintegração liminar na posse do imóvel, em caso de inadimplemento; **(b)** o valor de eventual indenização por benfeitorias, de qualquer natureza, integrará o valor do lance do leilão; **(c)** o locatário, somente poderá pleitear eventual indenização de qualquer natureza do locador, ora comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) **(d)** inexistência de direito de preferência e/ou continuação da locação, se o imóvel for levado a leilão. - **3.5.** - Enquanto estiverem na posse direta do imóvel, utilizando-o ou não, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obriga(m)-se a manter e conservar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tratar com o mesmo cuidado como seu fosse e tomar todas as medidas necessárias para mantê-lo a salvo de turbações de terceiros. Obriga-se ainda o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) a pagar(em) pontualmente todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer contribuições, condomínios (verbas ordinárias e extraordinárias), foro ou despesas de qualquer natureza, sem exceção, que incidirem sobre o imóvel, além das despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc. sem direito à indenização por parte do vendedor, credor e fiduciário. - **3.6.** - Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária

do imóvel objeto desta escritura. **ATENÇÃO:** LOCAÇÃO DO IMÓVEL: É INEFICAZ PERANTE O OUTORGANTE VENDEDOR A CONTRATAÇÃO OU A PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL, POR PRAZO SUPERIOR A 01 (UM) ANO, SEM A CONCORDÂNCIA POR ESCRITO DO OUTORGANTE VENDEDOR; EVENTUAL LOCAÇÃO SERÁ DENUNCIADA NO PRAZO DE ATÉ 90 (NOVENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO OUTORGANTE VENDEDOR, COM PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA DESOCUPAÇÃO, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.- **3.7. -TERMO DE QUITAÇÃO** - No prazo de trinta dias a contar da data de liquidação da dívida, o vendedor, credor e fiduciário disponibilizará o respectivo termo de quitação ao(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), que deverá(ao) indicar o endereço para envio. À vista do termo de quitação, o oficial do Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando a plena propriedade do imóvel na pessoa do(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s). - **CAPÍTULO 4 - MORA E INTIMAÇÃO** - **4.1.- MORA** - O(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), arcará(ão) com as penalidades decorrentes da falta de pagamento de qualquer despesa relativa ao imóvel. Se o atraso ocorrer em relação a qualquer parcela do saldo do preço (da dívida), será devida multa moratória de 1% (um por cento) sobre os valores em atraso, inclusive os encargos, reajustados "pro rata die" até a liquidação.- **4.1.1.** - O prazo de carência para a realização do pagamento pelo (a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s) será de 15 (quinze) dias, contado a partir da data do vencimento da prestação em atraso. - **4.2 - INTIMAÇÃO** - Verificado o atraso do pagamento de qualquer obrigação contratual ou de prestações mensais do saldo do preço (da dívida) e encerrado o prazo de carência mencionado no item 4.1.1. acima, o(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), ou seu(ua) (s) representante(s) legal(is) ou procurador(a) (es) regularmente constituído(a) (s), serão intimados, a requerimento do vendedor, credor e fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a(s) prestação(ões) vencida(s), e além das prestações, os juros convencionais, as penalidades, os encargos legais e contratuais, os tributos, e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, que se vencerem até a data do pagamento, além das despesas de cobrança e de intimação. - **4.2.1.** - A intimação far-se-á pessoalmente ao(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), ou ao(a) (s) seu(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a) (es) regularmente constituído(a) (s), podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou

do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. - **4.2.2.** - Caso o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou seu(a)(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es) regularmente constituído(a)(s), se encontrarem em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local. - **4.3. - PURGAÇÃO DA MORA** - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalerá a presente escritura escritura de venda e compra com alienação fiduciária em garantia. - O Oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao vendedor, credor e fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) juntamente com a primeira parcela que se vencer após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis. - **CAPÍTULO 5 - INADIMPLEMENTO - 5.1. - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida objeto desta escritura vencer-se-á antecipadamente, ensejando a imediata cobrança de todos os valores vencidos e a vencer, nas seguintes hipóteses: **a)** - atraso do pagamento de qualquer obrigação ou encargos contratuais, especialmente das despesas relativas ao imóvel; - **b)** - atraso de prestações mensais do saldo do preço (da dívida) e seus respectivos encargos; **c)** - se o imóvel não for mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou se forem realizadas no imóvel obras de demolição ou alteração, que venham a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada; - **d)** - em caso de cessão ou transferência, pelo(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), de seus direitos e obrigações decorrentes desta escritura, bem como a constituição de qualquer ônus sobre o imóvel; - **e)** - se houver infração a qualquer disposição desta escritura; - **f)** - em caso de falência, ou insolvência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s); - **5.2. - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida representada nesta escritura, e constituído em mora o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário. Decorrido o prazo para a purgação da mora o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo vendedor, credor e fiduciário, do **ITBI** (Imposto de Transmissão *Inter Vivos*), o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do vendedor, credor e fiduciário. - **CAPÍTULO 6 - LEILÕES -**

6.1. - LEILÕES - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o vendedor, credor e fiduciário, no prazo que lhe for conveniente, promoverá público leilão, extrajudicial, para a alienação do imóvel, conforme o que segue: o leilão será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local do imóvel. - o primeiro leilão se realizará dentro do prazo que lhe for conveniente, obedecendo a legislação aplicável, e terá como base o valor de **R\$** ____ (____), reajustado mensalmente até a data do leilão, pela variação do IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e depreciado à razão de 5% (cinco por cento) ao ano a partir da entrega das chaves; se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do imóvel, indicado anteriormente, será realizado um segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro; no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma do valor da dívida reajustado até aquela data, acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), , dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; comissão do leiloeiro na base de 5% sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue; se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no item anterior, ou ainda, se não houver lançador, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada e o vendedor, credor e fiduciário da obrigação de entregar ou devolver qualquer importância ao(a)s comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ficando obrigada apenas a, no prazo de 5 (cinco) dias do segundo leilão, dar a quitação da dívida mediante termo próprio. Caso ocorra a venda do imóvel objeto desta escritura no leilão, o vendedor, credor e fiduciário deduzirá da quantia apurada a soma do valor da dívida reajustado até aquela data, acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue. Na hipótese do item anterior, no prazo de 5 (cinco) dias, o vendedor, credor e fiduciário colocará à disposição do(a)s comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), na sua sede, a quantia que sobejar, considerando-se nela

compreendido o valor da indenização de benfeitorias, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1219 do Código Civil, ou seja, o direito de retenção de eventuais benfeitorias por parte do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s). - **6.2.** - O vendedor, credor e fiduciário, na qualidade de titular do domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá ao licitante vencedor, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do imóvel objeto desta escritura, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão. - **6.3.**- O terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.- **6.4. - PURGAÇÃO DA MORA - O direito de preferência disposto no §2º B do art. 27 da Lei 9.514/97, é assegurado ao devedor fiduciante até a data da realização do segundo leilão, nas condições ali estabelecidas;** frente ao disposto no §2º A do art. 27 da Lei 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões, serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico; fica-lhe facultado a possibilidade de suspender o leilão, desde que deposite até 48 (quarenta e oito) horas antes da data do primeiro leilão, o valor do débito reajustado e com juros, acrescido das seguintes despesas: **a) ITBI** despendido para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário e todas as demais verbas notariais e de registro necessárias à reversão desse ato e restabelecimento da situação anterior; **b) Despesas com publicação de editais;** **c) Despesas com o leiloeiro e;** **d) Demais despesas comprovadas.** - **CAPÍTULO 7 - REINTEGRAÇÃO NA POSSE - 7.1 - REINTEGRAÇÃO NA POSSE** - Uma vez consolidada a propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário, ou ainda, na hipótese de ocorrer a alienação do imóvel em leilão, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou qualquer ocupante do imóvel, deverão desocupá-lo e devolvê-lo no prazo de 60 (sessenta) dias contados da consolidação da propriedade. - A falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado ensejará a reintegração do vendedor, credor e fiduciário ou a imissão do adquirente na posse, por mandado liminar, além da cobrança da verba de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, a título de ressarcimento pela utilização do mesmo. Tal verba será devida desde a consolidação da propriedade em nome do vendedor, credor e fiduciário, mesmo na pendência de eventual ação judicial. Em caso de falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado, continuarão a correr por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) todas as verbas decorrentes de sua utilização, tais como, exemplificativamente: condomínio,

impostos, taxas, água, luz, telefone, gás, etc., as quais são consideradas líquidas e certas e, se porventura não integrarem o valor da dívida e das despesas para efeito dos leilões, poderão ser cobradas pela via executiva. O imóvel deverá ser devolvido livre e desimpedido de pessoas e coisas. Caso não esteja em perfeito estado, correrão por conta do(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s) as despesas necessárias para deixá-lo nessas condições, bem como os alugueres pelo período necessário às obras de reparação, verbas essas que serão compensadas ou cobradas em ação executiva. - **CAPÍTULO 8 - 8.1. - DISPOSIÇÕES GERAIS** - O(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), declaram receber o imóvel em perfeitas condições de construção, uso e habitabilidade, de acordo com o memorial descritivo. Com a presente outorga da escritura definitiva de venda e compra, dá por inteiramente cumpridas as obrigações do vendedor, credor e fiduciário, assumidas por ocasião da celebração da Ata de Arrematação supra citada, com plena, geral e irrevogável quitação de suas obrigações, passando o seu relacionamento a reger-se pelas normas atinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais disposições legais aplicáveis). **8.2. SEGUROS:** Correrão por conta do(a) (s) (as) comprador(a) (as) (es), devedor(a) (as) (es) e fiduciante(s), e serão cobrados juntamente com o valor das parcelas, os prêmios dos seguros contra riscos de morte, invalidez permanente e de dano físico ao imóvel. - Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, para os fins previstos no artigo 5C, inciso IV, da Lei 9.514/97. - **8.3. -CESSÃO** - O vendedor, credor e fiduciário fica autorizado a ceder, transferir, caucionar ou por qualquer forma negociar o crédito objeto desta escritura, inclusive mediante securitização de recebíveis, independente de anuência ou interveniência do(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s). Fica esclarecido que o parcelamento da dívida é feito no pressuposto de que o vendedor, credor e fiduciário, fique habilitado a ceder e transferir o seu crédito, objeto desta escritura, a agentes financeiros ou companhia securitizadora, que, por sua vez, com base nos créditos imobiliários derivados desta, emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão livremente negociados, na forma prevista em lei. Em vista disso, caso se torne necessário para tal finalidade, o(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s) obrigam-se a assinar os documentos eventualmente exigidos pelos agentes financeiros ou companhia securitizadora, desde que estejam em consonância com as disposições da presente escritura. - **8.4.** - A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à

propriedade fiduciária em garantia. - **8.5.**-O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), com anuência expressa do vendedor, credor e fiduciário, poderá(ão) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações. Fica esclarecido que a anuência somente será dada se o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s): **(a)** estiverem em dia com o cumprimento de suas obrigações e **(b)** arcarem com todas as despesas decorrentes, e ainda, **(c)** se os adquirentes não tiverem restrições de crédito. - **8.5.1** - Qualquer cessão ou transferência por parte do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), com infração a esta cláusula, será considerada nula de pleno direito, permanecendo o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) nessa condição, para todos efeitos legais e contratuais. - **8.6** - Fica esclarecido que, em vista a alienação fiduciária do imóvel que é ora contratada, nem a vendedora, credora e fiduciária e nem o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) poderão constituir qualquer ônus sobre o imóvel. - **8.7.** - **TERMINOLOGIA** - Para os fins desta escritura, especialmente para os eventuais leilões, entende-se por: **a) dívida para fins do leilão**: - o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, calculados "pro rata die" até a data do eventual leilão, bem como todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer contribuições, condomínios, foro, despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc., ou de qualquer natureza que incidirem sobre o imóvel, sem exceção; **b) despesas para fins dos leilões**: a soma dos encargos, custas de intimação, **ITBI** recolhido pela credora, e as demais necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, e quaisquer outras despesas ou tributos previstas nesta escritura ou incorridas pelo vendedor credor e fiduciário em decorrência da realização do leilão ou do inadimplemento do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), bem como reparos necessários à reposição do imóvel em perfeito estado de conservação; **c) valor do imóvel para fins do leilão**: é aquele que as partes estabelecem nesta escritura para esse fim, observada a sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos; **d) securitização de créditos imobiliários**: é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora; **e) companhia securitizadora de crédito imobiliário**: é uma instituição não financeira que tem por finalidade a aquisição e securitização de

créditos imobiliários e a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades. - **8.8 - DESAPROPRIAÇÃO** - Na hipótese de desapropriação do imóvel, o vendedor, credor e fiduciário, será o primeiro e principal beneficiário da indenização, aplicando-se em relação à importância recebida, as mesmas disposições previstas para o valor apurado no segundo leilão, ou seja, primeiramente, a dedução integral do saldo do preço (da dívida), nas condições previstas nesta escritura, e, depois, a entrega, ao(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), da quantia que sobejar. - **8.9** - Na hipótese de insolvência do(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), fica assegurado ao vendedor, credor e fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. - **8.10.** - O(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s) declara(m), sob as penas da lei, que o seu estado civil é aquele que consta na sua qualificação e que o imóvel objeto desta escritura não está sendo adquirido na constância de união estável. Obriga-se a informar ao vendedor, credor e fiduciário qualquer mudança de seu endereço, sob pena de infração contratual. - **8.11.** - Correrão por conta do(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), todas as despesas decorrentes desta escritura e do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sem exceção, tais como, exemplificativamente, despesas notariais e de registro, ITBI, certidões imobiliárias, mesmo que lançadas em nome do vendedor, credor e fiduciário. - **8.11.1.** - Quaisquer despesas de responsabilidade do(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s), que venham a ser pagas pelo vendedor, credor e fiduciário, deverão lhe ser reembolsadas, reajustadas, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação, sob pena de caracterizar infração contratual, sujeitando o(a) (s) comprador(a) (es), devedor(a) (es) e fiduciante(s) às penalidades previstas nesta escritura. - **8.12.** - Qualquer cláusula desta escritura que venha a ser declarada nula ou ilegal não invalidará a eficácia e exequibilidade das demais. Ocorrendo essa hipótese, a cláusula será substituída por outra que conduza as partes ao mesmo resultado econômico ou jurídico almejado. - **8.13.** - Para dirimir qualquer controvérsia decorrente da presente escritura, fica eleito o foro Central da Comarca desta Capital, com expressa renúncia de qualquer outro. - **CAPÍTULO 9 - DISPOSIÇÕES FINAIS** - **9.1** - A presente venda está vinculada ao edital do leilão realizado em XX/XX/XXXX, pelo vendedor e é celebrada em caráter "ad corpus", ou seja, as áreas mencionadas no edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não

cabendo ao arrematante, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação desse, não lhe sendo possível pleitear a rescisão ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese. Com a presente outorga da escritura definitiva de venda e compra, dá por inteiramente cumpridas as obrigações do vendedor, credor e fiduciário, com plena, geral e irrevogável quitação de suas obrigações, passando o seu relacionamento a reger-se pelas normas atinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais disposições legais aplicáveis). **9.2** - Pelo vendedor, credor e fiduciário me foi dito que: **a.)** apresenta neste ato, para fins do que determina a Lei Federal nº 8.212/91 e posteriores regulamentações, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida junto ao Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, sob nº **XXXXXXX**, emitida em **XX/XX/XXXX**, com validade até **XXXXXXX**; documentos estes que ficam arquivados nestas notas em pasta própria sob nºs XX/___ e XX/___; **b.)** declara que, para os fins, efeitos e sob as penas da Lei Federal n.º 7.433/85 e posteriores alterações regulamentadas pelo Decreto n.º 93.240/86, que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais sobre o imóvel aqui tratado; **c.)** que inexistem débitos pendentes relacionados às despesas Condominiais incidentes sobre o imóvel acima descrito, de acordo com o Artigo 2º, § 2º, da citada Lei Federal n.º 7.433/85. Por sua vez, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m) ter pleno conhecimento da citada lei, dispensando as certidões pessoais e fiscais por ela exigidas; e, se obriga e se responsabiliza pelos pagamentos de eventuais débitos de impostos, taxas ou tributos que recaem sobre o mencionado imóvel a partir desta data, tendo, entretanto, apresentado a **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº** ___, com negativa de ônus e alienações, expedida em ___ de ___ de XXXX, pelo ___º **Cartório de Registro de Imóveis** de ___, a qual ficará arquivada nestas Notas em pasta própria sob nº 07/___; que prometem por si, herdeiros ou sucessores a observar, respeitar e cumprir as disposições contidas na **Convenção Condominial**, bem como o **Regulamento Interno** do referido edifício. - O(a)(s) comprador(a)(es), como alienante(s), em caráter fiduciário declara(m) que sob as penas da lei, que não é(são) empregador(a)(es), nem produtor(a)(es) rural(is), não estando incurso(a)(os) nas restrições constantes da Lei Orgânica do Instituto Nacional do Seguro Social / INSS. - "Declaram os contratantes, sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF

nº 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ." Finalmente, por todos os contratantes me foi dito que se dispensam mutuamente da apresentação das Certidões elencadas na Lei Federal 7433/85, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, condições e dizeres tal como se contém e declara, e que autorizam e requerem todas e quaisquer averbações, anotações e cancelamentos que se fizerem necessárias, junto ao Registro de Imóveis competente, para fins de registro desta escritura. **DOI** - Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária relativa a este ato, de acordo com as Instruções Normativas da Receita Federal e Normas da Corregedoria Geral de Justiça. De como assim o disseram, dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual depois de feita e sendo-lhes lida em voz alta e pausadamente, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. O **ITBI** (Imposto de Transferência de Bens Imóveis), foi recolhido nesta data, junto ao Banco __, agência desta Capital, no valor de R\$ __, autenticada mecanicamente sob nº __.

RGI

N:

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

VENDEDOR:

COMPRADORA:

IMÓVEL:

VALOR DA VENDA E COMPRA: R\$

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA: R\$

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

S A I B A M quantos esta pública escritura virem aos ---- (--) dias do mês de --- do ano-----, nesta Cidade e Capital de XXXX, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência, onde a chamado vim, perante mim Escrevente e o Substituto do Tabelião, que está subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, doravante denominado apenas **VENDEDOR**:-----, com sede-----, inscrito no CNPJ/MF sob nº -----, no Registro de Empresas sob NIRE -- -----, com seu estatuto social consolidado, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em --- -----, cuja ata acha-se registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº ----- -- em -----; neste ato, de conformidade com artigo 5º de seu referido estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria nº ----- -- sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: -----, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG ----- inscrito no CPF/MF sob o nº -----, ----- ---, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula

de identidade RG n° -----, inscrito no CPF/MF sob o n° -----, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n° -----, inscrito no CPF/MF sob o n° -----, brasileira, casada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG n° 8.197.882/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n° 003.594.988-09, todos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial, -----, conforme procuração lavrada em -----, no --- Tabelião de Notas de -----, no livro ----- às fls. -----, cuja certidão expedida em -----, acha-se arquivada nestas notas em pasta própria sob n° -----, e de outro lado, como **OUTORGADO (A) COMPRADOR (A)**, doravante denominada apenas **COMPRADOR (A)**: -----, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG n° -----, inscrito (a) no CPF/MF sob n° -----, casado (a) sob o regime da XXXXX, na vigência da Lei n° 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --° Subdistrito - -----, desta Capital, termo n°-----, livro ---, fls.----, com -----, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG n° -----, inscrito (a) no CPF/MF sob n° -----, residentes e domiciliados em -----, na Rua ----- n° -----, bairro----- (CEP -----). Os presentes capazes, e face aos documentos apresentados em seus originais, foram identificados por mim escrevente, dou fé. Pelo **VENDEDOR** me foi dito o que é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: -----
----- no distrito, município, comarca e ----- Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área útil de ----- e área comum de -----, nesta incluída área de -----, com a área total de -----, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno condominial de -----, ou seja, -----, cabendo a esse apartamento, ---- vaga na garagem coletiva do condomínio, para estacionamento de ---- veículo de passeio, tipo médio, em local indeterminado. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° ----- ---, deste Cartório. Cadastrado pela Prefeitura do Município de -----, sob n° de inscrição -----, com valor venal de referência de R\$ -----,

para o presente ato. Referido imóvel foi havido, por ele **VENDEDOR**, de ----- e sua mulher -----, através de Carta de Arrematação, passada em -----, nos termos do Decreto Lei -----, registrada sob nº ---- na matrícula nº -----, do ----- **Registro de Imóveis de XXXX.** 2) Que possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive dúvidas e dívidas legais ou convencionais, débitos fiscais ou dívidas de quaisquer natureza, com exceção do -----, vende-o, como de fato vendido o tem, o **COMPRADOR (A)**, conforme Ata e recibo de Leilão Público, realizado em XX/XX/XXXX, pelo Leiloeiro Oficial XXXX, pelo preço de ----- (-----), cuja importância dá a mais ampla e irrevogável quitação de pago e satisfeito de todo o preço, para não mais exigir outro pagamento, desde já cede e transfere ao **COMPRADOR (A)** todo domínio, posse, direitos e ação que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele possa a mesma usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de ora em diante, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel 3) O **VENDEDOR** declara que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado, como adiante se verá. 4) O **VENDEDOR** apresenta neste ato as seguintes certidões: -----

-----a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União b) Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação expedida pelo --- -- Registro de Imóveis desta Capital, em -----, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº ----; declara, expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existe débitos condominiais pendentes. 5) Todas as despesas com a presente, inclusive com emolumentos de Cartório de Notas e Registro de Imóveis, assim como tributos devidos sobre a operação, são de responsabilidade do **COMPRADOR (A)**. 6) - O **COMPRADOR (A)** declara: a) ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo **VENDEDOR**, dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões a que alude a Lei Federal nº

7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86; **b)** que a posse indireta/direta do referido imóvel foi transferida em XX/XX/XXXX, bem como assume, a partir desta data, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, obrigando-se também, a partir dessa data, a atender, sem direito a ressarcimento, as exigências dos poderes públicos em relação ao imóvel objeto desta; **c)** ter ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários, inclusive de natureza ambiental, sem direito à indenização por parte do VENDEDOR, sendo certo a presente venda é celebrada em caráter "ad corpus", não cabendo ao **COMPRADOR**, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas do imóvel, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação desse, não lhe sendo possível pleitear a rescisão ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese; **d)** que eventuais benfeitorias, quer úteis, necessárias ou voluptuárias, realizadas no imóvel a partir da data da transferência da posse, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, inclusive as decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como: Prefeitura Municipal, INSS, bem como encargos trabalhistas ou despesas destes decorrentes; **e)** receber, neste ato, toda documentação do **VENDEDOR**, necessária ao registro deste título junto ao Registro de Imóveis competente, razão pela qual o **VENDEDOR** fica isento de qualquer responsabilidade na hipótese do **COMPRADOR (A)** apresentar esta escritura para registro após o vencimento da mencionada documentação, cuja renovação venha a demorar em decorrência de ação judicial e/ou pendências administrativas junto ao órgão público competente; **f)** ter conhecimento que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado por terceiros, o que neste ato é expressamente aceito por ele **COMPRADOR (A)**, que assume as obrigações e as despesas necessárias por sua completa desocupação; **g)** ter pleno conhecimento da existência da ação em Curso: Ordinária, processo nº ----- em trâmite perante a ----- Vara Cível do Foro de -----, previamente informada nos editais, catálogos e outros meios de divulgação do leilão; **h)** o vendedor não responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel ; **i)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** tem conhecimento da obrigatoriedade do **registro imobiliário**, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil combinado com os arts. 169 e 172 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), requerendo assim ao Douto Oficial

do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita produção dos efeitos perante terceiros do presente título; **j)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** tem conhecimento inclusive que, enquanto não se registrar este título translativo, o **VENDEDOR** continuará ser havido como proprietário do imóvel, podendo ser responsabilizado pelos encargos oriundos do bem, portanto, se obriga, a registrar a presente escritura pública, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a lavratura desta escritura; **k)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** responsabiliza-se pela alteração e atualização cadastral junto à Prefeitura do Município onde se situa o imóvel descrito na cláusula "1", assim como perante as concessionárias de água e esgoto, de gás natural e de energia elétrica para seu nome, no prazo máximo de XX (XXX) dias após o cumprimento da obrigação de registrar esta escritura no Registro de Imóveis competente. **6. DECLARAÇÃO CONJUNTA:** Pelo **VENDEDOR** e pelo (a) **COMPRADOR (A)** foi dito que: **a)** todo o referido é a expressão da verdade e vontade das partes, e que têm pleno conhecimento do que dispõe a Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; **b)** aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos; **c)** o ora **COMPRADOR (A)** responsabiliza-se pelo pagamento de todas as taxas, impostos e despesas do imóvel, inclusive despesas condominiais, a partir da posse; **d)** a presente venda é feita em caráter "**Ad - Corpus**", não cabendo, portanto, ao ora **COMPRADOR (A)**, o direito a reclamação de eventual complemento de área, abatimento de preço ou rescisão contratual; **e)** para fins do provimento 08/2012, da Corregedoria Geral da Justiça, que foram orientados por este Tabelionato de Notas acerca da possibilidade de obtenção prévia de certidão negativa de débitos trabalhistas, em nome do **VENDEDOR**, através do site www.tst.jus.br, nos termos do artigo 642-A da "CLT"; **f)** Requerem e autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura junto ao Oficial do Registro de Imóveis competente. "Declaram os contratantes, sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF nº 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ." **7. DO ITBI:** Declara o **COMPRADOR (A)** que apresenta neste ato a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de XXXX o imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativos, em -----, na quantia de R\$-----, através do Banco -----, agência -----, autenticação

_____, conforme guia nº _____, transação _____, da qual uma via acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. A COMPRADORA paga neste ato ao VENDEDOR a quantia de R\$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de XXXX, quitado à vista pelo VENDEDOR. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitam em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), conforme IN/SRF vigente.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

RGI N° XXX | Leilão de n° XXX | Leiloeiro XXX | Data do Leilão XXX | N° do lote XXX

O **VENDEDOR** (“**VENDEDOR**”) e O **COMPRADOR** (“**COMPRADOR**”) abaixo especificados, designados em conjunto neste Contrato como “**Partes**” e, isoladamente, como “**Parte**”,

VENDEDOR	NOME DO VENDEDOR, com sede na cidade de CIDADE - UF, ENDEREÇO, inscrito no CNPJ/MF sob o n° XXXX, neste ato por seus representantes abaixo assinados.
-----------------	---

COMPRADOR	NOME DO COMPRADOR, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, portador(a) da cédula de identidade (RG) n° XXXX e inscrito (a) no CPF n° XXXX, casado(a) pelo regime da XXXX na vigência da Lei 6.515/77 com NOME DO CÔNJUGE, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, portador(a) da cédula de identidade (RG) n° XXXX e inscrito (a) no CPF n° XXXX, residente e domiciliado(a) XXXX.
------------------	--

CONSIDERANDO QUE:

- (i) O **COMPRADOR** arrematou o imóvel identificado pelo RGI n° XXXX, nos termos da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel datado de XX de XXXX de XXXX;
- (ii) O valor devido pela arrematação do imóvel objeto deste Instrumento, foi devidamente pago e compensado em XX de XXXX de XXXX; e
- (iii) No presente momento não é possível a lavratura de escritura pública de venda e compra da transação aqui disposta, em vista de XXXX.

RESOLVEM celebrar este Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“**Contrato**”), nos termos e condições a seguir. O **VENDEDOR** e O **COMPRADOR** serão designados em conjunto neste Contrato como “**Partes**” e, isoladamente, como “**Parte**”.

1. OBJETO

1.1. Objeto. O objeto deste Contrato é regular os termos e condições de acordo com os quais o imóvel especificado no Anexo I (“**Imóvel**”) será alienado pelo **VENDEDOR**, ou por qualquer Empresa Itaú ao **COMPRADOR** para a finalidade prevista no Anexo I (“**Finalidade do Imóvel**”).

1.2. Definições. As Partes acordam que, para fins deste Contrato, “**Empresas Itaú**” significa as sociedades controladas, diretamente ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco

Holding S.A., ou qualquer sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, do Itaú Unibanco Holding S.A.

2. INTERPRETAÇÃO

2.1. Interpretação. As Partes acordam que, para fins deste Contrato: (i) Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Contrato; (ii) referências a cláusulas ou anexos se referem a este Contrato; (iii) referências a disposições legais devem ser interpretadas de acordo com suas eventuais alterações ou substituições por outras normas; e (iv) referências a números de dias serão interpretadas como referências a dias corridos, exceto se de outra forma indicado.

2.2. Anexos. Todos e quaisquer anexos referidos neste Contrato fazem parte integrante e indissociável deste Contrato. Não obstante, na hipótese de divergências ou contradições entre as cláusulas deste Contrato e referidos anexos, este Contrato prevalecerá.

3. PREÇO

3.1. O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** comprometem-se, respectivamente, a vender e a comprar, nas condições definidas neste contrato, o Imóvel, pelo preço estipulado no Anexo I (“Preço”).

3.2. O **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR** o Preço na forma e no prazo estabelecidos no Anexo I (“Forma de Pagamento”).

3.2.1. O pagamento será considerado como efetuado apenas após a compensação quando pagamento por meio de cheque, ou liquidado em conta corrente quando transferência bancária.

3.3. Na hipótese de mora do **COMPRADOR** com relação ao pagamento do Preço, o **VENDEDOR** poderá, a seu critério, optar por não rescindir este Contrato e receber o pagamento em outra data, sendo que, nesta hipótese, o valor devido e não pago deverá atualizado IGP-M desde a data em que o pagamento deveria ter sido realizado, multa de 10% sobre o valor em atraso e juros moratórios de 1% ao mês. Para fins deste Contrato, “IGP-M” significa o Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou qualquer índice que venha a substituí-lo.

4. TRANSFERÊNCIA DA POSSE E DAS DESPESAS E TRIBUTOS RELATIVOS AO IMÓVEL

4.1. **COMPRADOR** receberá a posse direta e/ou indireta do Imóvel, no estado em que este se encontrar, na data informada no Anexo I (“Data do Recebimento da Posse”). O **COMPRADOR** se obriga, no ato da entrega das chaves, a assinar um termo de entrega de chaves, caso solicitado pelo **VENDEDOR**.

4.2. O **COMPRADOR** concorda que, somente para a Unidade Ocupada que consta expressamente como ocupada no Anexo I (“Situação do Imóvel”), o **VENDEDOR** não

Comentado [MJM1]: Nos casos em que é constatada alguma irregularidade ambiental no imóvel, essa informação irá constar no Anexo?

terá qualquer responsabilidade em providenciar a desocupação do Imóvel ou arcar com despesas decorrentes da desocupação ou a regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes.

4.3. O **COMPRADOR** responderá de forma integral por todas as despesas e ônus relacionados ao Imóvel, a partir da Data de Recebimento da Posse, inclusive:

- (i) por todos os tributos, taxas, contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam a eles inerentes, tais como contribuições de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, sejam de caráter federal, estadual ou municipal;
- (ii) por todas as despesas relativas ao Imóvel como, por exemplo, água, energia elétrica e gás;
- (iii) pelas medidas necessárias para desocupação do Imóvel, caso houver indicação na Situação do Imóvel no Anexo I que o Imóvel está ocupado;
- (iv) pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação necessária;
- (v) pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e
- (vi) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações e regularizações necessárias.
- (vii) pela regularidade ambiental do Imóvel, bem como eventual remediação ou reparação ambiental que se faça necessária.

4.4. Caso haja condomínio, O **COMPRADOR** autoriza o **VENDEDOR** a solicitar ao síndico ou à administradora do condomínio informações sobre a regularidade do pagamento das despesas condominiais relativas ao Imóvel até a data do registro da escritura de compra e venda no Registro de Imóveis competente.

5. OBRIGAÇÕES COM RELAÇÃO À OUTORGA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

5.1. O **VENDEDOR** obriga-se a outorgar a escritura de compra e venda do Imóvel ao **COMPRADOR** no prazo indicado no Anexo I (“Outorga da Escritura”), desde que: (i) as obrigações do **COMPRADOR** previstas neste Contrato foram integralmente cumpridas; e (ii) tenham sido sanadas eventuais irregularidades que não permitam que a transferência da propriedade do Imóvel seja realizada, inclusive as irregularidades indicadas no Anexo I (“Regularizações”).

5.2. O **COMPRADOR** deverá, no prazo que para tanto lhe for informado pelo **VENDEDOR**, às suas expensas:

- (i) apresentar os documentos necessários para lavratura e registro da escritura no Registro de Imóveis competente;
- (ii) apresentar documentos que comprovem eventuais regularizações do Imóvel e/ou baixas de ônus e restrições necessárias para realização da transferência da propriedade do Imóvel que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**;
- (iii) assinar a escritura de compra e venda do Imóvel; e
- (iv) cumprir com eventuais exigências legais para possibilitar a outorga da escritura do Imóvel.

5.3. O **VENDEDOR** deverá, às suas expensas:

- (i) registrar na matrícula do Imóvel suas alterações societárias, se necessário; e
- (ii) apresentar ao **COMPRADOR** as certidões relativas à contribuições previdenciárias, certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, emitidas pela Secretaria da Receita Federal.

5.4. Na hipótese de a documentação referida na cláusula 5.3 (ii) apresentada pelo **VENDEDOR** para a outorga da escritura ou para o registro restar vencida por culpa do **COMPRADOR**, ficará a cargo deste último a renovação dos documentos em questão, eximindo-se o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades.

5.5. Ressalvado o disposto na cláusula 5.3, todas as despesas e providências necessárias para a lavratura da escritura e o registro dessa no Registro de Imóveis, como imposto de transmissão intervivos (ITBI), certidão autorizativa de transferência (Secretaria de Patrimônio da União – SPU), taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações e regularizações por meio de processo judicial ou extrajudicial de qualquer natureza, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO COMPRADOR

6.1. O **COMPRADOR** declara e garante ao **VENDEDOR** que:

- (i) Tem conhecimento do estado de conservação do Imóvel, de suas características e localização e que o **VENDEDOR** não se responsabiliza por vício oculto de construção;

- (ii) Possui plena legitimidade e capacidade legal para celebrar este instrumento, e para cumprir todas as obrigações e todos os atos nela previstos, inexistindo qualquer impedimento legal ou contratual em relação a si para a efetivação dos termos ora ajustados.
- (iii) Declara e garante nesta data que nenhuma das obrigações assumidas frente ao **VENDEDOR** nos termos deste instrumento, relacionadas ao presente negócio, contém declaração falsa;
- (iv) Declara que as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (v) Que este Contrato reflete manifestação de sua vontade, livre de quaisquer vícios, como erro, dolo ou coação;
- (vi) Que forneceu informações pessoais corretas ao **VENDEDOR**; e
- (vii) Que tem capacidade financeira para requerer o financiamento para aquisição do Imóvel, caso seja necessário.

7. OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

7.1. Além das demais obrigações previstas neste Contrato, fica o **COMPRADOR** obrigado a:

- (i) preencher e assinar ficha cadastral com todos os dados solicitados pelo **VENDEDOR** bem como este Instrumento de Compromisso;
- (ii) no prazo de 30 dias a contar da Data do Registro, providenciar as necessárias alterações cadastrais junto aos órgãos responsáveis pela cobrança dos tributos e demais encargos incidentes sobre o Imóvel, para que os documentos por eles gerados passem a ser emitidos em seu nome; e
- (iii) caso haja condomínio, no prazo de 15 dias a contar da Data de Recebimento da Posse, dar ciência da formalização deste Contrato à administração do condomínio ao qual pertencem o Imóvel.

7.2. O **VENDEDOR** poderá, a qualquer tempo, exigir do **COMPRADOR** a comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas na Cláusula 7.1.

7.3. Obriga-se O **COMPRADOR** a registrar a(s) escritura(s) de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias da outorga efetiva da escritura pública de venda e compra, prorrogáveis por 30 (trinta) dias.

7.4. Cláusula Anticorrupção. O Comprador, por si, suas controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, funcionários ou eventuais subcontratados no âmbito deste Contrato, nos termos das normas que lhes forem aplicáveis e versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, obriga-se a: (i) manter políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (ii) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste contrato; e (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, do Vendedor.

7.5. Prevenção à Lavagem de Dinheiro. O Comprador, por si, suas controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e funcionários declara, neste ato, que está(ão) em conformidade com as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998, alterada pela Lei nº 12.683 de 9 de Julho de 2012 .

7.6. O Comprador declara que nem ele, nem quaisquer de suas controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e funcionários são indivíduos ou entidades (“Pessoa(s)”) que é(são) de propriedade de ou controlada(s) por Pessoas que estão: (i) sujeitas às Sanções administradas ou impostas pelo U.S. Department of the Treasury’s Office of Foreign Assets Control (“OFAC”), United Nations Security Council, European Union e Her Majesty’s Treasury (coletivamente, “Sanções”) , e/ou (ii) localizados, organizados ou residentes em países ou territórios Sancionados.

8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

8.1. O **COMPRADOR** responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao **VENDEDOR**, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que o **VENDEDOR** venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas relacionadas ao Imóvel.

8.2. Caso O **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, O **COMPRADOR** deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 2% e de juros de 12% ao ano.

8.3. Gross up. Os valores referentes a qualquer indenização devida nos termos da cláusula 8 serão acrescidos pela parte indenizadora dos tributos incidentes para a parte indenizável com o objetivo de neutralizar eventuais efeitos fiscais para a parte indenizável.

9. TÉRMINO DO CONTRATO

9.1. Na hipótese de O **COMPRADOR** não realizar o pagamento integral do Preço no prazo previsto no Anexo I, fica facultado ao **VENDEDOR** (i) rescindir este Contrato; ou (ii) conceder ao **COMPRADOR** prazo adicional para pagamento do Preço, atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV acrescidos de multa moratória de 10% e de juros de 12% ao ano a partir da data de vencimento estabelecida no Anexo I.

9.1.1. Na hipótese de o pagamento do Preço não ser realizado pelo **COMPRADOR** no prazo adicional concedido pelo **VENDEDOR**, fica facultado ao **VENDEDOR** rescindir este Contrato.

9.2. O **VENDEDOR** poderá resolver este Contrato, sem qualquer ônus mediante envio de notificação ao **COMPRADOR** na hipótese de o **COMPRADOR** descumprir qualquer obrigação deste Contrato, incluindo as obrigações previstas nas cláusulas 8.1 e 8.2 e, ainda, na hipótese de inveracidade das declarações e garantias prestadas pelo **COMPRADOR**.

9.3. O **COMPRADOR** poderá resolver este Contrato, mediante envio de notificação ao **VENDEDOR** na hipótese de o **VENDEDOR** descumprir qualquer obrigação deste Contrato.

10. CONSEQUÊNCIAS DO TÉRMINO DO CONTRATO

10.1. Na hipótese de este Contrato ser resiliado pelo **VENDEDOR** por culpa ou dolo do **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação do IGPM-FGV.

10.2. Na hipótese de resolução deste Contrato, o **VENDEDOR** devolverá os valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** com relação ao Preço, atualizados pela variação do IGPM-FGV a partir da data do pagamento pelo **COMPRADOR** até a data da devolução pelo **VENDEDOR**.

10.3. Efetivada a resolução do Contrato, O **COMPRADOR**:

- (i) deverá, no prazo de 30 dias contados da resolução, devolver a posse do Imóvel ao **VENDEDOR**: (a) em estado de conservação compatível com o recebido pelo **COMPRADOR**; (b) com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e (c) completamente desocupados de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente nesta data, se assim indicada no Quadro Resumo; e
- (ii) perderá todos os direitos relativos à compra do Imóvel, ficando o Imóvel liberado para venda.

10.4. A não restituição do Imóvel na forma prevista na cláusula 10.3 caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, de valor equivalente a 2% do Preço, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGP-M, sem prejuízo da adoção das demais medidas aplicáveis.

11. DA VENDA “AD CORPUS”

11.1. A compra e venda disciplinada neste Contrato é realizada em caráter *ad corpus*, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do Imóvel são meramente enunciativas.

11.2. Face ao disposto na Cláusula 11.1, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a (a) exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de área do Imóvel; (b) reclamar a resolução do Contrato; ou (c) obter abatimento de qualquer valor do Preço do Imóvel.

11.3. O Comprador adquirirá a propriedade do Imóvel estado de conservação que os Imóveis atualmente se encontram, não podendo solicitar qualquer pagamento ou indenização ao Vendedor.

12. EVICÇÃO

12.1. Evicção. O Vendedor não responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel.

13. NOTIFICAÇÕES

13.1. Notificações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes em decorrência deste Contrato serão feitas por escrito e serão havidas como validamente recebidas quando:

- (i) entregues pessoalmente à Parte a ser notificada mediante protocolo de recebimento assinado por funcionário ou representante legal;
- (ii) na data de assinatura do aviso de recebimento da Parte notificada, quando a notificação for enviada por correio;
- (iii) envio de correio eletrônico, desde que a Parte notificada confirme o recebimento do correio eletrônico, considerando-se a data de envio do fax ou correio eletrônico como a data da notificação. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados fornecidos pelas Partes, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte à outra, em caso de referida comunicação deixe de ser realizada, qualquer notificação entregue ao destinatários e/ou nos endereços especificados no Anexo I (“Destinatários e

endereços para Notificação”) será considerado como tendo sido regularmente feito e recebido.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Autonomia de Disposições. Se qualquer termo, compromisso, condição ou disposição deste Acordo for considerado ilegal, inválido ou inexecutável, nos termos de qualquer Lei atual ou futura, por qualquer tribunal de jurisdição competente ou corte arbitral ou por qualquer outro motivo, os termos, compromissos, condições ou disposições remanescentes deste Acordo permanecerão em pleno vigor e não serão afetados pela disposição ilegal, inválida ou inexecutável ou por sua supressão. Caso a supressão ou limitação de efeitos de certa disposição deste Acordo em virtude de Lei cause prejuízo à interpretação deste Acordo, as Partes enviarão esforços razoáveis para substituir a disposição suprimida ou cuja aplicação se tornou limitada por outra disposição válida que atinja, na maior extensão possível, a intenção inicial das Partes quando de sua redação.

14.2. Natureza Vinculativa. As obrigações de cada uma das Partes estabelecidas neste Acordo constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e executáveis de acordo com seus próprios termos. Este Acordo é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável e obriga as Partes, seus sucessores e cessionários autorizados a qualquer título, prevalecendo sobre quaisquer entendimentos anteriores entre as Partes acerca do seu objeto. As referências a qualquer das Partes neste Contrato incluem seus respectivos sucessores, herdeiros e beneficiários e cessionários autorizados, na medida em que permitido neste Contrato.

14.3. Acordo Integral. Este Acordo constitui o acordo integral entre as Partes, substituindo todos os contratos e entendimentos anteriormente existentes entre elas, em forma escrita ou verbal, sobre a matéria objeto do Acordo.

14.4. Cessão. Nenhuma das Partes poderá ceder, transferir ou dar em garantia os seus direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato sem o prévio consentimento, por escrito, das demais Partes, exceto pela cessão dos direitos e obrigações oriundos deste Acordo pelo Itaú Unibanco a qualquer Empresa Itaú, a qual fica desde logo autorizada. Ocorrendo a cessão de direitos sem prévia autorização por escrito do **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** não outorgará, em hipótese alguma, a escritura do Imóvel para terceira pessoa indicada pelo **COMPRADOR**.

14.5. Tolerância e Renúncias A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra Parte não significará renúncia ao direito de exigir, a qualquer tempo, o cumprimento da obrigação descumprida, e tampouco deverá ser interpretada como perdão ou alteração tácita do que foi contratado neste Acordo. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer termo ou condição deste Acordo, em uma ou mais ocasiões, será havida por renúncia do mesmo termo ou condição deste Acordo ou de qualquer outro termo ou condição em qualquer ocasião futura.

14.6. Caso Fortuito ou Força Maior. Nenhuma das Partes será considerada em mora ou inadimplente, nem ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização ou penalidade, se o atraso ou o descumprimento das obrigações decorrer de caso fortuito ou motivo de força maior, devidamente comprovado, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil brasileiro. Uma vez cessado o caso fortuito ou o motivo de força maior, as obrigações das Partes serão imediatamente restabelecidas, de forma automática.

14.7. Alterações. Este Contrato somente poderá ser alterado mediante instrumento escrito assinado pelas Partes.

14.8. Contagem de Prazos. Para todos os efeitos deste Acordo, todos os prazos que se encerrarem em dia que não seja um Dia Útil serão prorrogados até o primeiro Dia Útil subsequente.

15. LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

15.1. Lei Aplicável. Este Contrato é regido e deverá ser interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Capital do Estado XXXX como o único competente para dirimir eventuais dúvidas ou questões que se originem do presente Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes este Contrato em 2 vias de igual teor e forma, na presença de 2 testemunhas abaixo identificadas.

XXXXX, XX de XX de XXX.

XXXXX

—
Por:

—
Por:

XXXXXXX

XXXXX

Testemunhas:

—
Nome:
RG:

Nome:
RG:

ANEXO I

1. Imóvel

Descrições dos Imóveis:

- **IMÓVEL** sob N° XXXX, localizado no XXXXXXX, situado à XXXXXXXXXXX, que se acha devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula n° XXXX do XX Oficial de Registro de Imóveis de XXXX.

Localização: XXXX

Código interno do Imóvel: XXXX

Cadastro Municipal: XXXX

Cadastro no INCRA: XXXX

2. Finalidade do Imóvel

X – Residencial

X – Comercial

X- Misto

3. Preço

3.1. As Partes acordam que o Preço do Imóvel totaliza **R\$XXXX**, pagos em XXXX parcelas, compensada em XX de XXX de XXXX, da qual o VENDEDOR confere a mais ampla quitação.

4. Data do Recebimento da Posse

A data do recebimento da posse DIRETA/INDIRETA do imóvel objeto deste instrumento ocorreu em XXXX de XXXX de XXXX.

5. Situação do Imóvel

XXXX

6. Outorga da Escritura de Compra e Venda

Prazo: XX dias, nos termos do item XX e XX do edital do XXº Leilão.

7. Regularizações

As regularizações em andamento quanto o imóvel objeto deste instrumento, constituem-se por XXXX.

8. Destinatários e endereços para Notificação

8.1. As comunicações e notificações referidas na Cláusula 13.1, deverão ser feitas aos destinatários e endereços abaixo indicados.

(i) **Se para o VENDEDOR:**

End.: XXXX
Tel: XXXX
E-mail: XXXX
At.: XXXX

(ii) **Se para O COMPRADOR:**

End.: XXXX
Tel: XXXX
E-mail: XXXX
At.: XXXX

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Este Contrato de Locação de Imóvel (“Contrato”) é formado pelo Quadro Resumo, pelas Condições Gerais para a Locação de Imóveis (“Condições Gerais”) e por eventuais documentos indicados no Quadro Resumo e é celebrado pelo Locador e Locatário abaixo qualificados.

QUADRO RESUMO

Os termos em letras maiúsculas que não tenham sido expressamente definidos neste Quadro Resumo terão os significados que lhe forem atribuídos nas Condições Gerais.

1. LOCATÁRIO

Razão social:
CNPJ:
CEP:
Rua:
Número:
Complemento:
Município:
UF:

2. LOCADOR

Nome / Razão social:
CPF/CNPJ:
Proporção do Aluguel: %
CEP:
Rua:
Número:
Complemento:
Município:
UF:
E-mail:
Telefone celular:
Data de nascimento:
Quantidade de dependentes:
Nome do Beneficiário (se aplicável):
CPF/CNPJ do Beneficiário (se aplicável):
Banco:
Agência:
Conta corrente:
Titular da Conta Corrente:

3. INTERVENIENTE ANUENTE

Nome / Razão social:
CPF/CNPJ:
CEP:
Rua:
Número:
Complemento:
Município:
UF:

4. IMÓVEL

RGI (número interno do Locador):
CEP:
Rua:
Número:
Complemento:
Município:
UF:
Número da matrícula:
Cadastro municipal:
Fração de IPTU:
Localizado em condomínio: () Sim () Não

5. CONDIÇÕES COMERCIAIS

Aluguel: R\$
Dia de Vencimento do Aluguel:
Forma de pagamento do Aluguel:
Carência: () Sim () Não
quantidade de meses de Carência:
data de início da Carência:
Desconto: R\$
percentual do Desconto: %
data de início do Desconto:
data do término do Desconto:
forma de pagamento do Aluguel:
Data de Reajuste:
Índice de Reajuste:
Data do Início de Vigência:
Data do Término de Vigência:

6. DADOS PARA NOTIFICAÇÃO AO LOCADOR

CEP:
Rua:
Número:
Complemento:
Município:
UF:
Telefone:
E-mail:
At.:

7. DADOS PARA NOTIFICAÇÃO AO LOCATÁRIO

CEP:
Rua:
Número:
Complemento:
Município:
UF:
Telefone:
E-mail:
At.:

8. DEMAIS DOCUMENTOS

Os documentos indicados nos itens selecionados com “X” nos campos abaixo fazem parte integrante e indissociável do Contrato.

relatório fotográfico do Imóvel datado de _____ .

Outros documentos: _____ .

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

CONDIÇÕES GERAIS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO - O objeto destas Condições Gerais é regular os termos e condições da locação, pelo Locador ao Locatário, do(s) imóvel(is) especificado(s) no Quadro Resumo (“Imóvel”) para fins não residenciais.

2. DEFINIÇÕES - Os termos em letras maiúsculas que não tenham sido expressamente definidos nestas Condições Gerais terão os significados que lhe forem atribuídos no Quadro Resumo. Para fins deste Contrato: (i) “Locatário” significa a(s) pessoa(s) qualificada(s) no campo assim indicado no Quadro Resumo; (ii) “Locadores” significa a(s) pessoa(s) qualificada(s) no campo assim indicado no Quadro Resumo; (iii) “Interveniente Anuente” significa a(s) pessoa(s) qualificada(s) no campo assim indicado no Quadro Resumo; (iv) “Beneficiário” significa a pessoa indicada pelo Locador expressamente no Quadro Resumo para receber o Aluguel, por conta e ordem do Locador; (v) “Índice de Reajuste” significa o índice indicado no Quadro Resumo, sempre aplicado considerando até quatro casas decimais ou, na falta dele, qualquer índice que venha a substituí-lo; (vi) “Lei” significa qualquer lei, regulamento, ato normativo, ordem, liminar decreto ou intimação de qualquer tribunal (inclusive arbitral), de qualquer instância, ou autoridade aplicáveis às Partes e ao Contrato; e (vii) “Empresas Itaú” significa (a) o Itaú Unibanco Holding S.A. e suas sociedades controladas, diretamente ou indiretamente; (b) sociedades sob controle compartilhado, direto ou indireto, do Itaú Unibanco Holding S.A.; (c) entidades sem fins lucrativos nas quais o Itaú Unibanco Holding S.A. e/ou suas sociedades controladas, diretamente ou indiretamente, sejam responsáveis pela gestão societária e a gestão financeira e sejam instituidoras, associadas, mantenedoras ou patrocinadoras, exceto entidades representativas de classe ou congêneres; e (d) o Instituto Unibanco de Cinema e suas sociedades controladas.

3. ALUGUEL - O Locatário pagará ao Locador, mensalmente, o valor do aluguel indicado no Quadro Resumo (“Aluguel”) a partir da data da efetiva transmissão da posse do Imóvel ao Locatário ou, se aplicável, após a Carência

3.1. Pagamento Proporcional do Aluguel. Havendo mais de um Locador, o pagamento do Aluguel será realizado pelo Locatário de acordo com o percentual do Aluguel indicado para cada um dos Locadores no Quadro Resumo (“Proporção do Aluguel”).

3.2. Prazo para Pagamento do Aluguel. O pagamento do Aluguel será realizado pelo Locatário até o dia de vencimento indicado no Quadro Resumo (“Dia do Vencimento do Aluguel”), que será referente ao mês subsequente ao vencido.

3.3. Consequências do Inadimplemento do Aluguel. Em caso de mora em relação ao pagamento do Aluguel, o Locador poderá aplicar ao Locatário multa compensatória no montante correspondente a 2% sobre o valor em atraso, atualizado pelo Índice de Reajuste e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês.

3.4. Carência. As Partes poderão acordar, por meio de preenchimento do campo específico do Quadro Resumo, que não será devido o pagamento do valor do Aluguel pelo Locatário ao Locador por determinado período expressamente previsto no Quadro Resumo após a transmissão da posse do Imóvel para o Locatário (“Carência”). A existência de Carência não altera qualquer outra condição deste Contrato.

3.5. Desconto. As Partes poderão acordar, por meio de preenchimento do campo específico do Quadro Resumo, que será concedido desconto no valor do Aluguel pelo período e no percentual indicados no Quadro Resumo (“Desconto”).

3.6. Forma de Pagamento do Aluguel. O pagamento do Aluguel será realizado por meio de (i) crédito na conta corrente indicada no Quadro Resumo, de titularidade do Locador ou do Beneficiário, valendo os comprovantes de transferência como prova de pagamento e quitação; ou (ii) de outra forma indicada expressamente no Quadro Resumo.

3.7. Retenção de Tributos. O Locatário realizará eventuais retenções de tributos na ocasião do pagamento de cada Aluguel, de acordo com a Lei aplicável.

3.8. Reajuste do Aluguel. O Aluguel será reajustado anualmente, no dia e mês indicados no Quadro Resumo (“Data de Reajuste”), *pro rata die*, de acordo com a variação do Índice de Reajuste.

4. DESPESAS E TRIBUTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL - O Locatário pagará as seguintes despesas e tributos relacionados ao Imóvel: (i) despesas de consumo; (ii) IPTU, na proporção informada no campo Fração de IPTU previsto no Quadro Resumo; (iii) despesas ordinárias de condomínio, se aplicável; e (iv) foro, se aplicável.

4.1. Boletos de Condomínio. O Locatário deverá receber os boletos para pagamentos das despesas ordinárias de condomínio, se aplicável, com antecedência mínima de 2 Dias Úteis em relação a sua data de vencimento. Se, por qualquer motivo, o Locatário receber os referidos boletos após o prazo estabelecido nesta cláusula, ainda que antes de seu prazo de vencimento, o Locatário não responderá por quaisquer encargos que eventualmente venham a incidir sobre o valor cobrado. Neste caso, o Locatário poderá optar por pagar o boleto com seus encargos e cobrar os encargos do Locador. “Dia Útil”, para fins deste Contrato, significa qualquer dia, exceto os sábados, domingos, feriados ou outros dias em que bancos estejam autorizados ou obrigados por Lei a não operar em São Paulo - SP.

4.2. Débitos anteriores à Data de Início de Vigência. O Locatário poderá, a seu exclusivo critério, pagar eventuais débitos relacionados ao Imóvel anteriores a Data do Início de Vigência, incluindo tributos, e cobrá-los do Locador.

4.3. Edificações. Caso o Imóvel faça parte de edificação ou imóvel maior e as referidas despesas e IPTU não possam ser individualizadas, o Locador deverá realizar o pagamento integral das despesas e IPTU referentes à edificação ou imóvel maior em que o Imóvel esteja localizado e o Locatário deverá reembolsar o Locador de acordo com o percentual previsto no campo Fração de IPTU previsto no Quadro Resumo. O reembolso deverá ser realizado pelo Locatário no prazo de até 30 dias contados do recebimento de comprovante de pagamento das respectivas despesas e tributos pelo Locador. Na hipótese de mora do Locador em realizar o pagamento de despesas e tributos, o Locatário estará autorizado a realizar o seu pagamento, incluindo eventuais penalidades e cobrar os valores pagos do Locador.

4.4. Consequência do Inadimplemento. Em caso de mora em relação ao pagamento das despesas locatícias, o Locador poderá aplicar ao Locatário multa compensatória no montante correspondente a 2% sobre o valor em atraso, atualizado pelo Índice de Reajuste e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês.

5. AUSÊNCIA DE GARANTIA LOCATÍCIA - As Partes acordam que o Locatário não será obrigado a apresentar garantias locatícias de qualquer natureza.

6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR - Além das demais obrigações previstas neste Contrato, o Locador obriga-se a:

(i) transferir a posse do Imóvel ao Locatário livre e desembaraçada de coisas e pessoas na Data de Início da Vigência;

(ii) comunicar com antecedência mínima de 30 dias ao Locatário, por meio de notificação, qualquer alteração relativa (a) à conta corrente para o recebimento dos Aluguéis (em caso de alteração de titularidade, a notificação deverá contar com reconhecimento de firma); (b) ao seu endereço; e (c) ao estado civil, nos casos de pessoa física;

(iii) solicitar ao Registro de Imóveis a averbação e/ou registro de atos ou fatos anteriores a este Contrato, incluindo a averbação de obras realizadas no Imóvel, no prazo de 20 dias contados da solicitação feita pelo Locatário;

(iv) nos casos em que o Imóvel esteja localizado em edificação ou imóvel maior que não seja condomínio edilício (edificações de uso compartilhado e/ou com ocupação parcial pelo Locatário), providenciar e/ou realizar a manutenção do AVCB da edificação às suas expensas; e

(v) apresentar, às suas expensas, os documentos que comprovem a regularidade do Imóvel (tais como a matrícula, projeto de construção, Habite-se, AVCB, certidões negativas de tributos e débitos de concessionárias de serviços públicos) no prazo de até 20 dias contados da solicitação feita pelo Locatário.

6.1. Consequências do Descumprimento das Obrigações do Locador. Em caso de descumprimento das obrigações previstas neste Contrato pelo Locador, o Locatário poderá aplicar ao Locador (i) se o inadimplemento for sanável, multa diária não compensatória no valor correspondente a 1/30 do Aluguel, desde a data do descumprimento da obrigação ou, na ausência desta, desde a data da constituição em mora do Locador, enquanto permanecer o inadimplemento, limitado ao valor equivalente a 3 vezes o valor do Aluguel; ou (ii) se o inadimplemento não for sanável, multa não compensatória no valor correspondente a 3 vezes o valor do Aluguel.

7. **COMPENSAÇÃO FINANCEIRA** - Os valores devidos pelo Locador ao Locatário em decorrência deste Contrato, incluindo eventuais multas, poderão ser compensados financeiramente com os valores devidos pelo Locatário ao Locador nos termos deste Contrato.

8. **VISTORIAS** - O Locatário deverá autorizar a vistoria do Imóvel pelo Locador desde que (a) a vistoria seja realizada em horário comercial; (b) o Locatário seja informado por escrito com antecedência mínima de 5 dias; (c) a vistoria não interrompa ou perturbe as atividades do Locatário e/ou das Empresas do Itaú, de seus funcionários, clientes ou terceiros; e (d) o Locador cumpra as normas de segurança informadas pelo Locatário.

9. **ADAPTAÇÕES, REFORMAS E BENFEITORIAS** - O Locador autoriza neste ato o Locatário a realizar reformas, construções e/ou demolições que entender necessárias ou convenientes à adaptação do Imóvel ao exercício da sua atividade e a dar o destino que lhe aprouver aos bens e materiais por ocasião das obras, não cabendo ao Locador qualquer indenização e/ou restituição neste sentido. O Locatário poderá instalar medidores individuais de energia e água, caso entenda necessário.

10. **PRAZO DE VIGÊNCIA E TÉRMINO DO CONTRATO** - Este Contrato entrará em vigor na Data de Início de Vigência conforme indicada no Quadro Resumo e vigorará até a Data do Término de Vigência indicada no Quadro Resumo ("Prazo de Vigência") e poderá ser terminado antecipadamente apenas nas hipóteses previstas neste Contrato.

10.1. Término Antecipado pelo Locatário sem justa causa. O Locatário poderá terminar antecipadamente este Contrato, sem qualquer penalidade, mediante envio de notificação ao Locador que produzirá efeitos no prazo de 30 dias contados de seu recebimento.

10.2. Término Antecipado pelo Locatário com justa causa. Na hipótese de o Locador inadimplir suas obrigações, o Locatário poderá terminar antecipadamente este Contrato, sem qualquer penalidade, mediante envio de notificação ao Locador que produzirá efeitos no prazo de 10 dias contados de seu recebimento. Neste caso, o Locatário poderá aplicar ao Locador multa não compensatória no valor de até 6 Aluguéis vigentes na data do término.

10.3. Término Antecipado pelo Locador. O Locador poderá terminar antecipadamente este Contrato apenas na hipótese de o Locatário inadimplir o pagamento dos Aluguéis por mais de 3 meses consecutivos, desde que o Locador notifique o Locatário para realizar o pagamento e o Locatário não sane o inadimplemento no prazo de 15 dias.

10.3.1. Não sanado o inadimplemento no prazo previsto acima, o Locador poderá notificar o Locatário sobre o término deste Contrato, que ocorrerá no prazo de 180 dias contados da data de recebimento de referida notificação pelo Locatário.

10.4. Devolução do Imóvel. Em qualquer hipótese de término deste Contrato, o Imóvel deverá ser devolvido ao Locador em bom estado de conservação, mediante assinatura de termo de recebimento de chaves, devendo ser observado o seguinte procedimento:

- (i) o Locador deverá, dentro dos dias que antecederem o término do Contrato, realizar vistoria no Imóvel junto ao Locatário com o objetivo de constatar o seu estado de conservação (“Vistoria de Entrega”);
- (ii) caso sejam apuradas pendências em relação ao estado de conservação do Imóvel que sejam de responsabilidade do Locatário durante a Vistoria de Entrega, o Locatário deverá realizar as obras e reparos a fim de recompor o Imóvel a um bom estado de conservação, prorrogando-se o Prazo de Vigência até a conclusão das obras, sem que isso acarrete qualquer penalidade ao Locatário;
- (iii) concluídas as obras, o Locatário notificará o Locador para a realização de nova vistoria no Imóvel, que deverá ocorrer dentro do prazo informado pelo Locatário, não inferior a 5 dias, com o objetivo de constatar a realização das obras e o estado de conservação do Imóvel (“Segunda Vistoria de Entrega”); e
- (iv) caso sejam apuradas pendências em relação ao estado de conservação do Imóvel que sejam de responsabilidade do Locatário durante a Segunda Vistoria de Entrega, o procedimento previsto nos itens ii e iii acima se repetirá, com as devidas adaptações.

10.4.1. O procedimento acima previsto não impede o Locatário de pleitear em juízo a consignação das chaves do Imóvel a qualquer momento.

10.4.2. Caso o Locador não compareça à Vistoria de Entrega, à Segunda Vistoria de Entrega ou às vistorias posteriores, o Locatário poderá aplicar ao Locador multa diária não compensatória no valor correspondente a 1/30 do Aluguel, sem prejuízo de perdas e danos. A multa diária incidirá a partir do vencimento do prazo final para a realização da respectiva vistoria até a data de sua efetiva realização.

10.4.3. Na hipótese de o Locatário realizar obras ou benfeitorias, as Partes acordam que o Locatário não estará obrigado a repor o Imóvel nas mesmas condições que o recebeu ao término deste Contrato, desde que o entregue em bom estado de conservação.

11. DIREITO DE PREFERÊNCIA E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA - O Locador, se pretender alienar o Imóvel, notificará por escrito o Locatário para que este ou qualquer Empresa Itaú, em igualdade de condições com terceiros, possa exercer o direito de preferência para aquisição do Imóvel. A notificação deverá conter o nome do terceiro interessado na aquisição do Imóvel, o valor oferecido, a forma de pagamento e todos os demais termos e condições da oferta proposta. Este Contrato permanecerá vigente caso o Locatário ou qualquer Empresa Itaú não exerça o direito de preferência no prazo de 30 dias contados do recebimento da notificação enviada pelo Locador, devendo o Locador fazer constar no instrumento público e/ou particular que formalizar a alienação do Imóvel a obrigação do adquirente de cumprir integralmente este Contrato.

12. AUTORIZAÇÃO PARA ATUAÇÃO PERANTE ÓRGÃOS PÚBLICOS - O Locador autoriza o Locatário a representá-lo perante órgãos administrativos e judiciais e praticar os atos necessários à regularização do Imóvel, à realização de obras no Imóvel e à realização de registros e averbações perante o Registro de Imóveis.

13. COMUNICAÇÃO VISUAL - O Locador autoriza o Locatário a afixar no Imóvel placas ou sinais identificativos, bem como painéis, postes ou totens de comunicação visual, sem a cobrança de valores adicionais, desde que o Locatário arque com as despesas para tanto, inclusive de instalação e manutenção, e que observe as Leis aplicáveis.

14. CESSÃO DO CONTRATO - O Locatário poderá, a seu critério e independentemente de autorização do Locador, ceder este Contrato, total ou parcialmente, para qualquer Empresa Itaú. O Locador não poderá ceder, transferir ou dar em garantia este Contrato ou qualquer de seus direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato sem o prévio consentimento por escrito do Locatário.

15. SUBLOCAÇÃO E COMODATO - O Locatário poderá, a seu critério e independentemente de autorização do Locador, sublocar ou emprestar o Imóvel para (i) qualquer Empresa Itaú, total ou parcialmente; e/ou (ii) terceiros, apenas parcialmente.

16. SOCIOAMBIENTAL - O Locador declara que o Imóvel: (i) não possui qualquer restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas ao zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio urbano, ambiental, arqueológico e histórico, saúde pública; (ii) não possui qualquer passivo ambiental; (iii) não possui qualquer histórico de contaminação, seja da sua superfície ou do seu subsolo e lençóis freáticos; e (iv) não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente. O Locador obriga-se a indenizar o Locatário na hipótese de este vir a ser responsabilizado perante quaisquer terceiros, inclusive autoridades públicas, por eventuais danos ou passivos ambientais relacionados ao Imóvel.

17. ANTICORRUPÇÃO - As Partes, por si e suas eventuais controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração (conforme aplicável), funcionários ou eventuais contratados no âmbito deste Contrato, nos termos das normas que lhes forem aplicáveis e versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, obrigam-se a (i) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da outra Parte; e, nos casos de pessoa jurídica, (ii) manter políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; e (iii) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Contrato.

18. PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO - O Locador declara que está em conformidade com as Leis que versem sobre prevenção à lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, e obriga-se a respeitar as referidas Leis durante a vigência deste Contrato.

19. REGISTRO E AVERBAÇÃO DO CONTRATO - O Locador autoriza o Locatário a registrar e/ou averbar este Contrato junto à matrícula do Imóvel, especialmente para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91.

20. INTERVENIENTE ANUENTE - Na hipótese de os campos relacionados ao(s) Interveniente(s) Anuente(s) estarem preenchidos no Quadro Resumo, o(s) Interveniente(s) Anuente(s) declara(m) estar(em) integralmente de acordo com os termos e condições deste Contrato. Na hipótese de os campos relacionados ao(s) Interveniente(s) Anuente(s) não estarem preenchidos no Quadro Resumo, o Locador declara e garante ao Locatário que não há qualquer pessoa que, em razão de Lei, esteja obrigada a integrar o Contrato nesta qualidade. O Locador estará obrigado a indenizar o Locatário por eventuais perdas decorrentes da inveracidade desta declaração.

21. NOTIFICAÇÕES - As notificações entre as Partes serão feitas por escrito para os endereços indicados nos campos Dados para Notificação ao Locador e Dados para Notificação ao Locatário do Quadro Resumo ou, na sua ausência, para os endereços que constam na qualificação das Partes, e serão consideradas recebidas (i) se entregues pessoalmente mediante protocolo assinado por funcionário ou representante legal; (ii) se a notificação for enviada por correio, mediante aviso de recebimento assinado; ou (iii) mediante envio de correio eletrônico (e-mail). O informe de rendimentos para fins de declaração do imposto de renda será enviado pelo Locatário para os endereços de e-mail constantes na qualificação do Locador. Havendo mais de um Locador, cada informe de rendimentos será encaminhado para seu respectivo destinatário.

22. INTERPRETAÇÃO - Para fins destas Condições Gerais (i) referências a cláusulas ou anexos se referem a estas Condições Gerais; (ii) referências a disposições legais devem ser interpretadas de acordo com suas eventuais alterações ou substituições por outras normas; (iii) referências a números de dias serão interpretadas como referências a dias corridos, exceto se de outra forma indicado; e (iv) na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos em razão do Contrato serem realizados *pro rata die*, inclusive em caso de aplicação do reajuste anual de Aluguel, o cálculo os valores em questão, será realizado de acordo o ano comercial, que considera que cada mês possui 30 dias.

23. DISPOSIÇÕES GERAIS - As obrigações de cada Parte constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga as Partes, seus sucessores e cessionários autorizados. As referências a qualquer das Partes incluem seus respectivos sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários autorizados. Este Contrato constitui o acordo integral entre as Partes, substituindo todos os contratos e entendimentos anteriormente existentes entre elas sobre a

matéria objeto deste Contrato. Se qualquer termo, compromisso, condição ou disposição deste Contrato for considerado ilegal, inválido ou inexecutável, em razão de Lei ou por qualquer outro motivo, os termos, compromissos, condições ou disposições remanescentes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e não serão afetados pela disposição ilegal, inválida ou inexecutável ou por sua supressão. A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra Parte não significará renúncia ao direito de exigir, a qualquer tempo, o cumprimento da obrigação descumprida, e tampouco deverá ser interpretada como perdão ou alteração tácita.

24. ASSINATURA ELETRÔNICA - Este Contrato poderá ser assinado eletronicamente por um ou mais signatários. As Partes reconhecem a assinatura eletrônica como meio válido e idôneo para comprovação de autoria e integridade deste Contrato, nos termos da Lei aplicável.

25. LEI APLICÁVEL E FORO - Este Contrato é regido e deverá ser interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro de São Paulo - SP como o único competente para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes este Contrato em 2 vias de igual teor e forma, na presença de 2 testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, de de 20 .

LOCATÁRIO

Por:

Por:

LOCADOR

Por:

Por:

INTERVENIENTE ANUENTE

Por:

Por:

TESTEMUNHAS

Nome:
RG:

Nome:
RG: