

## ÍNDICE

### 1. EDITAL:

ITEM	ASSUNTO
1.	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
2.	MODO DE DISPUTA
3.	TIPO
4.	OBJETO
5.	PREÇO MÍNIMO
6.	COMISSÃO DO LEILOEIRO
7.	TAXA DE SERVIÇO
8.	REFERÊNCIA DE TEMPO
9.	CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO
10.	HABILITAÇÃO
11.	PROPOSTA
12.	LANCES VIA INTERNET
13.	REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME
14.	CRITÉRIOS DE JULGAMENTO
15.	IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E RECURSOS
16.	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
17.	FORMALIZAÇÃO
18.	SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
19.	DESISTÊNCIA
20.	MULTA
21.	OUTRAS CONDIÇÕES
22.	ELEIÇÃO DO FORO

### 2. ANEXOS AO EDITAL:

Anexo 01: Proposta de Compra;  
Anexo 02: Minuta de Procuração;  
Anexo 03A: Formulários para Identificação de Clientes/Registro da Transação  
- Pessoa Física;  
Anexo 03B: Formulários para Identificação de Clientes/Registro da Transação  
- Pessoa Jurídica;  
Anexo 04: Relação de Documentos;  
Anexo 05: Termo de Desistência;  
Anexo 06: Modelo Contrato de Prestação de Serviços com Pagimovel;  
Anexo 07A: Modelo de Minuta do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra - à vista;  
Anexo 07B - Modelo de Minuta do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra - Financiamento Imobiliário ou Carta de Crédito de Consórcio;  
Anexo 07C - Modelo de Minuta do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra - Financiamento Imobiliário com FGTS;  
Anexo 08: Descrição dos Imóveis.

## EDITAL

O **Banco do Brasil S.A.**, por intermédio do CESUP SUPRIMENTOS - PR, por meio da utilização de recursos de tecnologia da informação – *INTERNET*, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados no **Anexo 08**, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo leiloeiro oficial descrito no Sumário deste Edital, de acordo com a Lei 13.303 de 30.06.2016, o Decreto 8.945 de 27.12.2016, o Regulamento de Licitações do Banco do Brasil, publicado no D.O.U. em 02.05.2018, o Decreto 21.981, de 19.10.1932, com alterações introduzidas pelo Decreto 22.427, de 01.02.1933 e os termos deste Edital, cuja minuta padrão foi aprovada pela Nota Jurídica DIJUR- COJUR/CONSU 4.560, de 28.07.2004 e atualizado pelos Pareceres Jurídicos DIJUR-JURIDICA (DF)/COPUR/ADLIC nº 65.2869-001 de 05/12/2018, nº 63.3513-0001 de 03/12/2018 e nº 3124723-001 de 17/12/2021.

### 1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se lances exclusivamente via INTERNET, pelo site oficial do leiloeiro informado no Sumário deste Edital mediante condições de segurança - criptografia e autenticação - em todas as suas fases, conforme previsto no **item 12**. A sessão pública para a disputa dos lances, dirigida pelo Leiloeiro Oficial indicado no preâmbulo, será realizada de acordo com as regras do presente Edital e seus Anexos, no local, data e hora descritos no Sumário do Edital.
- 1.2 Os trabalhos serão conduzidos pelo Leiloeiro Oficial supramencionado, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o aplicativo constante da página do leiloeiro descrita no Sumário do Edital.
- 1.3 Até 01 (um) dia útil antes da realização do certame, o licitante poderá formular consultas, informando o número da licitação, para o e-mail informado no Sumário deste Edital.
- 1.4 O Edital com a descrição dos bens a serem leiloados estará disponível no site do leiloeiro descrito no Sumário do Edital. Sem prejuízo da exposição virtual os bens poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o leiloeiro pelo telefone informado no Sumário do Edital.
- 1.5 O direito de preferência do coproprietário, previsto no **item 4.9** deste Edital, deverá ser exercido na data e horário indicados, através de lance virtual, durante a sessão pública do leilão.

## 2. MODO DE DISPUTA

Aberto

## 3. TIPO

Maior Oferta de Preço (Lance)

## 4. OBJETO

- 4.1 Venda, *ad corpus*, dos imóveis relacionados e descritos no **Anexo 08** deste Edital.
- 4.2 Em se tratando de imóvel locado, na forma do art. 27 da Lei nº 8.245, de 18.10.91, no mínimo em igualdade de condições com o **ARREMATANTE**, o locatário tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16**. Conhecido o lance vencedor, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o Banco do Brasil S.A. oferecerá o direito de preferência ao locatário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 28 da Lei nº 8.245/91.
- 4.3 Em se tratando de imóvel arrendado, na forma do art. 92 da Lei nº 4.504, de 30.11.64, no mínimo em igualdade de condições com o **ARREMATANTE**, o arrendatário tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16**. Conhecido o lance vencedor, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o Banco do Brasil S.A. oferecerá o direito de preferência ao arrendatário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 92 § 3º da Lei nº 4.504/64.
- 4.4 Em se tratando de imóvel ocupado por permissionário, por analogia à Lei nº 8.245/91, na forma do seu art. 27, o ocupante tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16**. Conhecido o lance vencedor, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o Banco do Brasil S. A. oferecerá o direito de preferência ao permissionário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 28 da Lei nº 8.245/91. Não havendo interesse na compra, o permissionário terá mais 30 (trinta) dias, a partir do vencimento dos primeiros 30 (trinta), para desocupação do imóvel.
- 4.5 Em se tratando de imóvel gravado com enfiteuse, na forma dos arts. 683 e 684 do Código Civil de 1916, no mínimo em igualdade de condições com o **ARREMATANTE**, o senhorio tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16**. Conhecido o melhor lance, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de coproprietário, locatário, ou arrendatário, o Banco do Brasil S.A. oferecerá o direito de preferência ao senhorio, que deverá exercê-lo no prazo legal de 30 (trinta) dias.

- 4.6 Em se tratando de imóvel com existência de usufruto, constituído na forma do art. 1.390 e 1.391, da Lei nº 10.406, de 10.01.02 (Código Civil), mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, no mínimo em igualdade de condições com o **ARREMATANTE**, o usufrutuário tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16.3** Conhecido o melhor lance, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de coproprietário, locatário, ou arrendatário, o Banco do Brasil S.A., oferecerá o direito de preferência ao usufrutuário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.
- 4.7 Em se tratando de imóvel com existência de superficiário, constituído na forma do art. 1.369, da Lei nº 10.406, de 10.01.02 (Código Civil), mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, no mínimo em igualdade de condições com o **ARREMATANTE**, o superficiário tem preferência na aquisição do imóvel, na forma do art. 1.373 da Lei nº 10.406 de 10.01.02 (Código Civil) observado o contido no **item 16**. Conhecido o melhor lance, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de coproprietário, locatário, ou arrendatário, o Banco do Brasil S.A., oferecerá o direito de preferência ao superficiário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.
- 4.8 Em se tratando de imóvel com existência de direito de habitação na forma do art. 1.414, da Lei nº 10.406, de 10.01.02 (Código Civil), constituído mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, no mínimo em igualdade de condições com o **ARREMATANTE**, que detém o direito de habitação tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16**. Conhecido o melhor lance, e desde que o **ARREMATANTE** não se trate de coproprietário, locatário, ou arrendatário, o Banco do Brasil S.A., oferecerá o direito de preferência a quem detém o direito de habitação, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.
- 4.9 Em se tratando de imóvel em que o Banco detenha a propriedade em condomínio, no mínimo em igualdade de condições com o proponente que oferecer o melhor lance, o coproprietário tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no **item 16**. Conhecido o melhor lance, o Banco do Brasil S.A. oportunizará o direito de preferência na aquisição do imóvel, cumprindo o seguinte rito:
- a) após a verificação dos lances oferecidos por terceiros, o leiloeiro deverá verificar se há lances virtuais de condôminos para exercerem o seu direito de preferência;
  - b) ausentes ou silentes os condôminos, ou se manifestarem desinteresse, será declarado vencedor o terceiro ofertante do melhor lance;
  - c) manifestada a preferência e havendo disputa entre o condômino e o terceiro, este será vencedor se apresentar melhor lance, não igualado por aquele;
  - d) havendo empate entre os lances finais oferecidos por terceiro e por condômino, será assegurada a preferência sobre o imóvel ao condômino, que será declarado vencedor;
  - e) em caso de disputa entre condôminos, será vencedor aquele que apresentar maior lance;

- f) havendo empate entre os lances oferecidos apenas por condôminos, terá preferência aquele que comprovar benfeitorias mais valiosas;
- g) havendo empate entre os condôminos e suas benfeitorias sejam de igual valor, ou inexistam, terá preferência aquele que tiver o maior quinhão;
- h) permanecendo o empate entre os condôminos que tenham quinhões iguais, preferirá o que der maior oferta, mas, mantendo-se ainda empatados, o direito de preferência deverá ser decidido por sorteio, observando: o sorteio deverá ser realizado no ato, tão logo o leiloeiro encerre o evento empatado.

4.9.1 O direito de preferência do coproprietário deverá ser exercido na data e horário indicados, através de lance virtual, durante a sessão pública do Leilão.

- 4.10 Em se tratando de imóvel com pendência judicial, o **ARREMATANTE** se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o **Banco do Brasil S.A** de prestar garantia pela evicção.
- 4.11 O interessado detentor do direito de preferência descritos nos **itens 4.2 a 4.9** deverá comprovar essa condição no ato do leilão ou quando notificado para o exercício de seu direito de preferência.

## 5. PREÇO MÍNIMO

- 5.1 Os preços mínimos dos bens encontram-se discriminados no **Anexo 08**. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer **MAIOR LANCE** em reais para pagamento à vista, com possibilidade de financiamento imobiliário, apresentação de carta de crédito de consórcio ou FGTS, conforme contido no **subitem 11.1**.

## 6. COMISSÃO DO LEILOEIRO

- 6.1 O **ARREMATANTE** pagará ao leiloeiro oficial, a título de comissão, a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor.
  - 6.1.1 O **ARREMATANTE** deverá efetuar o respectivo pagamento em conta corrente a ser informada pelo leiloeiro, até o primeiro dia útil após o envio dos dados.
- 6.2 Caso haja exercício de direito de preferência, o pagamento da comissão será efetuado pelo detentor do direito de preferência.
- 6.3 O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

## **7. TAXA DE SERVIÇO (Pós-Vendas)**

7.1 O **ARREMATANTE** pagará à Pagimovel® a taxa informada no Sumário do Edital que incidirá sobre valor do lance vencedor ou o valor de R\$ 1.725,00 (um mil, setecentos e vinte e cinco reais), o que for maior.

7.1.1 A Pagimovel® é unidade de negócios da empresa Resale Tecnologia e Serviços SA, responsável pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra, e é empresa devidamente contratada pelo Banco do Brasil S/A, conforme Contrato de Prestação de Serviços, Contrato n. 2019.7421.5642, assinado em 24.07.2019 e seu respectivo Aditivo n.01, assinado em 05.12.2019.

7.2 A gestão do envio e controle de assinaturas da ata de Arrematação, do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, do pagamento correspondente ao valor integral do lance vencedor, da lavratura da Escritura Pública Venda e Compra e do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente será promovida de forma centralizada pela Pagimovel®, conforme contido nos **itens 17** deste Edital.

7.3 Para a execução das atividades realizadas pela Pagimovel®, o **ARREMATANTE** deverá assinar o Contrato de Prestação de Serviços, minuta anexa (**Anexo 06**), via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.

7.3.1 Após a aprovação da proposta pelo Banco, o **ARREMATANTE** terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para promover o pagamento da importância determinada no item 7.1.

7.4 O valor da taxa de Serviço da Pagimovel® não compõe o valor do lance ofertado.

## **8. REFERÊNCIA DE TEMPO**

8.1 Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília – DF, sendo que nas localidades onde houver diferença de fuso horário, o horário adotado será o do local da realização do leilão, dessa forma serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

## **9. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO**

9.1 Poderão participar da licitação regulada por este Edital, pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, **EXCETO** as que se enquadrem em uma ou mais das situações a seguir:

- a) sejam membros do Conselho de Administração, da Diretoria Executiva ou do Conselho Fiscal do Banco do Brasil, bem assim integrantes da Comissão de Licitação;
- b) estejam cumprindo a penalidade de suspensão temporária imposta pelo Banco;
- c) sejam declaradas inidôneas em qualquer esfera de Governo;
- d) estejam sob falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação, ou processo de execução;
- e) estejam impedidas de licitar e contratar com a União, durante o prazo da sanção aplicada;
- f) não atenderem a todas as exigências contidas neste Edital e seus anexos.

9.2 Os lances dos impedidos serão desclassificados em qualquer fase do processo licitatório.

## **10. HABILITAÇÃO**

10.1 A habilitação dar-se-á pelo pagamento das quantias descritas nos **itens 6 e 7** deste Edital.

## **11. PROPOSTA**

11.1 O lote será ofertado para pagamento à vista, com possibilidade de financiamento imobiliário, apresentação de carta de crédito de consórcio ou FGTS, conforme formas de pagamento descritas no **item 6** do Sumário deste Edital.

11.2 A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.

11.3 O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar para e-mail do **LEILOEIRO OFICIAL**, informado no Sumário do Edital, em até 02 (dois) dias úteis, a partir da data do leilão, os documentos dos **itens 11.3.1 a 11.3.5 e 11.4** deste Edital, nos prazos abaixo estabelecidos, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 19** deste Edital:

11.3.1 Apresentação da proposta constando o valor do lance ofertado e declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, se for o caso, conforme **Anexo 01**;

11.3.2 Apresentação de documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, quando optante de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS;

11.3.3 Apresentação das informações contidas nos **Anexos 01, 03A** (pessoa física) e **03B** (pessoa jurídica) poderão ser substituídas pela apresentação da ata de arrematação eletrônica, servindo tais anexos como base de informações que deverão ser declaradas pelo **ARREMATANTE**;

11.3.4 Apresentação dos documentos que constam do **Anexo 04**.

11.3.5 Quando ocorrer alteração da proposta inicial, em virtude de modificações nos valores financiados, da linha de crédito, disposições da carta de consórcio ou FGTS o **ARREMATANTE** deverá assinar aditivo de sua proposta com as devidas atualizações.

11.4 O **ARREMATANTE** que não for correntista do Banco do Brasil, deverá comparecer a uma agência de sua escolha com os documentos do **Anexo 04** para elaboração de cadastro, em cumprimento das determinações do artigo 10, inciso I da Lei nº 9.613 de 03.03.98.

## **12. LANCES VIA INTERNET**

12.1 Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances prévios ao Leilão realizados no site do **LEILOEIRO**.

12.2 Ficam expressamente vedados lances prévios realizados por e-mail, correio ou pessoalmente no escritório do **LEILOEIRO**.

12.3 Sendo vencedora a proposta, o **ARREMATANTE** deverá depositar o valor referente à comissão do leiloeiro, em conta corrente por ele informada, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários.

12.3.1 A não realização do depósito no prazo acima será considerado como desistência e o **ARREMATANTE** será responsabilizado pela não concretização do negócio, sujeitando-se às penalidades cabíveis, além daquelas previstas no **item 18** do presente edital.

12.3.2 Independente do prazo do depósito citado no caput deste item, o **ARREMATANTE** deve cumprir o prazo estabelecido no **item 11.3** para encaminhamento da proposta e demais documentos.

12.4 Em nenhuma hipótese, o Banco se responsabilizará por qualquer defeito ou impossibilidade de operacionalização do equipamento de telefone ou computador etc., de quaisquer dos interessados/licitantes.

## **13. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME**

13.1 O certame será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no preâmbulo deste Edital, que terá, em especial, as seguintes atribuições:

- a) acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
- b) responder às questões formuladas pelos ofertantes durante o certame;
- c) conduzir os procedimentos relativos aos lances;
- d) declarar o vencedor;
- e) elaborar a ata da sessão.

13.2 Os lances deverão ser ofertados pelos interessados ou seus legítimos representantes.



13.3 Considerar-se-á legítimo representante do **ARREMATANTE**, nas sessões públicas desta Licitação e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, inclusive renúncia de interposição de recursos, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de um dos seguintes documentos:

13.3.1 instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório, conforme minuta constante do **Anexo 02** deste Edital; ou

13.3.2 instrumento público de procuração contemplando os mesmos poderes relacionados na minuta constante do **Anexo 02** deste Edital.

13.4 No caso de pessoas jurídicas, o instrumento público ou particular de procuração deverá ser acompanhado de cópia do estatuto ou contrato social em vigor comprovando a capacidade de o signatário nomear procurador, e, quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário.

13.5 Sendo o representante da pessoa jurídica proponente o seu sócio, proprietário, dirigente (ou assemblado), este deverá apresentar cópia do respectivo Estatuto ou Contrato Social, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.

13.6 No transcurso da sessão pública serão aceitos lances exclusivamente via Internet, no site do leiloeiro informado no Sumário do Edital.

#### **- Credenciamento para Efetuar Lances na *INTERNET* -**

13.7 O credenciamento do proponente e de seu representante legal implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade para realização das transações inerentes ao Leilão.

13.8 Para efetuar lances via Internet, os interessados devem dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas após credenciamento, que deverá ser efetuado até 01 (um) dia antes da realização do Leilão no site do leiloeiro descrito no Sumário deste Edital.

13.9 A chave de identificação e a senha terão validade somente para o presente Leilão, sendo canceladas após o evento.

- 13.10 É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Banco do Brasil S.A. a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

**- Participação -**

- 13.11 A participação na sessão pública do Leilão dar-se-á por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente oferta de lances, via *Internet*, na página do site do leiloeiro informado no Sumário deste Edital.
- 13.12 A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de todos os termos do presente Edital e seus Anexos, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome em qualquer fase da licitação, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.
- 13.13 A validade da proposta será de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do Leilão.
- 13.14 Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

**- Abertura -**

- 13.15 A partir do horário previsto neste edital, terá início a sessão pública do Leilão, passando o leiloeiro a aceitar lances a partir do preço mínimo ou do maior valor ofertado, conforme o caso.
- 13.16 Aberta a etapa competitiva, os ofertantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances.
- 13.17 Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.
- 13.18 A cada lance ofertado, o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo valor.
- 13.19 Só serão aceitos lances cujo valor seja superior ao do último lance que tenha sido anteriormente ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o lote.

- 13.20 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmos valores, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 13.21 Durante o transcurso da sessão pública, os participantes serão informados, em tempo real, do valor do lance. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.
- 13.22 O leiloeiro encerrará a sessão mediante encaminhamento de aviso de fechamento iminente dos lances. Findo o prazo dado, será encerrada a recepção de lances.
- 13.23 O sistema informará a melhor proposta imediatamente após o encerramento da etapa de lances.

#### **14. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO**

- 14.1 No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que cotar o **MAIOR PREÇO**.
- 14.2 Serão desclassificadas as propostas que:
- 14.2.1 não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
  - 14.2.2 apresentarem irregularidades ou contiverem rasuras, emendas ou entrelinhas que comprometam seu conteúdo;
  - 14.2.3 apresentarem o valor total da proposta inferior ao preço mínimo constante do **Anexo 08** deste Edital, para o imóvel pretendido;
  - 14.2.4 não estiverem acompanhadas de procuração (**subitem 13.3**), se for o caso;
  - 14.2.5 não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01, Anexo 03A ou 03B e Anexo 04**, conforme o caso;
  - 14.2.6 não forem apresentadas no prazo estipulado no **item 11.3**.

#### **15. IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E RECURSOS**

- 15.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidades, devendo protocolar o pedido até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública do Leilão, sob pena de decair do direito de impugnação.

- 15.2 Recebida(s) a(s) impugnação(ões), ou esgotado o prazo para tanto, o Leiloeiro deverá, no prazo de 03 (três) dias úteis, submeter o(s) recurso(s) e a(s) impugnação(ões) recebida(s), devidamente instruída(s), para decisão da Comissão de Licitação.
- 15.3 Os recursos contra as decisões referentes a este processo licitatório deverão ser formalizados e protocolados junto ao CESUP SUPRIMENTOS - PR, no e-mail [cesup.bensnaodeuso@bb.com.br](mailto:cesup.bensnaodeuso@bb.com.br), preferencialmente, com o título: LEILÃO n., conforme número do leilão descrito no Sumário do Edital.
- 15.4 Dos atos da Comissão de Licitação caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do dia subsequente ao da publicação no Diário Oficial da União ou, se o recorrente estiver presente, do dia subsequente ao da reunião em que foi realizado o ato.
- 15.5 Interposto recurso, que terá efeito suspensivo, este será comunicado ao **ARREMATANTE** vencedor para, querendo, impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da comunicação.
- 15.6 Não serão conhecidos os recursos interpostos fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo concorrente.

## **16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 16.1 Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser pagos em moeda corrente no País, conforme **item 6** do Sumário do Edital.
- 16.2 Os pagamentos dos lances vencedores não poderão ser realizados com a compensação de créditos junto ao Banco do Brasil S.A.
- 16.3 O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor a título de comissão do leiloeiro, que deverá seguir o contido no **item 6** deste edital e o valor correspondente à taxa de serviço da Pagimovel®, que deverá seguir o contido no **item 7** deste Edital.

### **- PAGAMENTO INTEGRAL POR MEIO DE RECURSOS PRÓPRIOS**

- 16.4 O **ARREMATANTE** vencedor pagará ao Banco do Brasil S.A. por meio de recursos próprios, a importância correspondente ao valor do lance vencedor, conforme forma de pagamento determinada para cada imóvel, que deverá ser realizado no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, **Anexo 7**, nos termos do **item 17.1.2** deste Edital.

**- PAGAMENTO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO OU FGTS**

- 16.5 Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios, na proporção indicada no **item 6** do Sumário do Edital, no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, **Anexo 07D e 7E**, nos termos do **item 17.1.2** deste Edital.
- 16.6 Para os casos de imóveis com direito de preferência de locatário, permissionário, arrendatário, usufrutuário, superficiário, enfiteuta ou direito de habitação, os prazos máximos para pagamento, mencionados nos itens, apenas começarão a contar a partir da data da formalização do exercício do direito de preferência, caso ocorra, ou a partir do término do prazo de que tratam os **itens 4.2 a 4.8** sem que haja manifestação.
- 16.7 O saldo do preço do imóvel, a ser pago por meio do Financiamento Imobiliário, Carta de Crédito de Consórcio ou FGTS, deverá ser creditado ao Banco em até **135 (cento e trinta cinco)** dias corridos, após a assinatura do contrato descrito no **item 17.1.2** deste edital.
- 16.8 No pagamento por meio de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, será de responsabilidade do proponente providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, bem como apresentar proposta, contendo declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, conforme **Anexo 01**.
- 16.9 No caso de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, o prazo, as modalidades, as condições do interessado e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento imobiliário e carta de crédito de consórcio.
- 16.10 Os interessados, pessoas físicas, que desejarem contar com o financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio oferecido pelo **Banco do Brasil S.A.**, para pagamento parcial do lance, deverão dirigir-se à agência de seu relacionamento, antes da data do leilão, para se inteirar das condições para obtenção do Financiamento Imobiliário ou Carta de Crédito de Consórcio. Para tanto, deverão apresentar a documentação exigida para atualização cadastral e cálculo do limite de crédito.
- 16.11 Aqueles interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio de outra instituição financeira deverão dirigir-se às instituições financeiras, em tempo hábil para inteirar-se das condições gerais e habilitar-se ao crédito, antes do prazo estipulado para realização do leilão, além de verificar o limite de crédito disponibilizado para o financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio.

- 16.12 No caso de financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio, os interessados, obrigatoriamente, deverão ter que comprovar a aprovação prévia do crédito, conforme **item 11.3.2** deste Edital, para apresentação da proposta.
- 16.13 Para fins de obtenção de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, tanto documentos do comprador, do vendedor, como do imóvel.
- 16.13.1 No caso de eventual documento do vendedor ou do imóvel que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, este poderá solicitar formalmente ao vendedor.
- 16.14 Os documentos listados a seguir são os normalmente solicitados pelas instituições financeiras para a análise de concessão de financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio. Os proponentes deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para a concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se haverá necessidade de documentação não listada nos itens a seguir e que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, em caso positivo o interessado deverá verificar junto ao vendedor sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito.
- 16.14.1 Documentos do vendedor:
- 16.14.1.1 CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
  - 16.14.1.2 Certidão negativa de débitos junto ao INSS;
  - 16.14.1.3 Certidão Negativa de débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
  - 16.14.1.4 Certidão Negativa de débitos relativos a tributos estaduais;
  - 16.14.1.5 Certidão Negativa de débitos relativos a tributos municipais;
  - 16.14.1.6 CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;
  - 16.14.1.7 Ata da Assembleia que elegeu a Diretoria.
- 16.14.2 Documentos do imóvel
- 16.14.2.1 Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
  - 16.14.2.2 Certidão Vintenária do Imóvel;
  - 16.14.2.3 Certidão Negativa de Tributos Municipais;
  - 16.14.2.4 Declaração de Inexistência de Débito Condominial, assinada pelo síndico, acompanhada de Ata de Assembleia que o elegeu ou cópia do contato com a Administradora do Condomínio, acompanhada de Ata da Assembléia que aprovou a referida empresa.
- 16.15 Os interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário, carta de crédito do consórcio ou FGTS deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se a documentação citada no **item 16.19** é suficiente. Havendo necessidade de documentação complementar, o interessado deverá verificar junto

ao vendedor sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito.

- 16.16 Na existência de algum apontamento em um dos documentos relacionados no **item 16.19**, que venha a ser indicado pela instituição financeira como impeditiva da concessão do financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio, o **Banco do Brasil S.A.** prestará os devidos esclarecimentos à respectiva instituição, caso solicitado formalmente, e em casos de esclarecimentos ou documentos complementares que não possam ser produzidos por iniciativa própria do proponente.
- 16.17 O **ARREMATANTE** deverá verificar se o vendedor e imóvel atendem às condições e exigências para obtenção de crédito junto à instituição financeira escolhida, sendo de sua inteira responsabilidade caso o crédito não seja liberado no prazo previsto neste Edital, caracterizando sua desistência nos termos do **item 19**.
- 16.18 O **ARREMATANTE** também deverá atentar-se para os casos de imóveis ocupados, quanto à viabilidade de realização de vistoria no imóvel, item exigido para liberação do financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, caracterizando em caso de inviabilidade de vistoria e, por consequência, não liberação do crédito no prazo previsto neste Edital, sua desistência nos termos do **item 19** deste Edital. O **ARREMATANTE** fica ciente que é sua responsabilidade verificar a viabilidade da realização da vistoria do imóvel antes da apresentação de sua proposta/lance.
- 16.19 A desistência será caracterizada, no caso de proposta para pagamento por meio de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, quando:
- a) o valor correspondente não seja creditado ao **Banco do Brasil S.A.**, por qualquer motivo, pela instituição financeira escolhida pelo proponente;
  - b) tendo o proponente o financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS cancelado ou não apresentando as condições exigidas para sua obtenção;
  - c) quando o proponente não efetuar, no prazo previsto, o pagamento do valor total da proposta com recursos próprios.
- 16.20 Para financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio no Banco do Brasil S.A ficará dispensada a apresentação da maior parte da documentação do vendedor e do imóvel objeto da proposta de financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio, por se tratar de imóvel de propriedade do Banco. Para tanto, o arrematante deve apresentar uma cópia da Ata de Sessão do Leilão em que o imóvel foi arrematado e certidão de matrícula atualizada do imóvel, assim que solicitada pela agência/sistema responsável.
- 16.21 As tratativas de qualquer assunto referente ao financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS deverão ser negociadas diretamente com a agência da instituição financeira responsável pela operação.

- 16.22 O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste edital e o valor correspondente à taxa de serviço da Pagimovel®, sendo que o pagamento da taxa de serviço deverá seguir o contido no **item 7** deste Edital.

## 17. DA FORMALIZAÇÃO

- 17.1 A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 08** será formalizada mediante:

17.1.1 A assinatura da Ata de Arrematação, que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 2 (dois) dias úteis, a partir da data do leilão;

17.1.2 A assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças que será assinado eletronicamente pelo **ARREMATANTE** em até 15 (quinze) dias úteis, a partir da data do leilão, **Anexo 07 A, B e C**, deste Edital;

17.1.2.1 Para os casos de imóveis com direito de preferência de locatário, permissionário, arrendatário, usufrutuário, superficiário, enfiteuta ou direito de habitação, os prazos máximos para pagamento, mencionados no **item 17.1.2** deste Edital, apenas começarão a contar a partir da data da formalização do exercício da preferência, caso ocorra, ou a partir do término do prazo de 30 (trinta) dias que tratam os **itens 4.2 a 4.8** deste Edital sem que haja manifestação.

17.1.3 A lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra que deverá ser realizada em até 60 (sessenta) dias, após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças e a quitação do preço do imóvel, pelo **ARREMATANTE**.

17.1.4 Na hipótese do pagamento ser efetuado por meio de recursos próprios e financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, será adotado, na formalização do negócio, o instrumento utilizado pela instituição financeira que conceder o financiamento imobiliário carta de crédito de consórcio, Instrumento este que deverá ser registrado em até 90 (noventa) dias corridos da assinatura da data do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, sob pena, de não cumprido este prazo, o **ARREMATANTE** ser considerado desistente, conforme **item 19** deste Edital. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por 30 dias, quando solicitado pelo **ARREMATANTE** durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo **Banco do Brasil S.A.**



- 17.2 A gestão do envio e controle de assinaturas do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, do pagamento correspondente ao valor integral do lance vencedor, da lavratura da Escritura Pública Venda e Compra, do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente será promovida de forma centralizada pela Pagimovel®, unidade de negócios da **RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.** que promove a prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra, conforme contido nos **itens 7.1 e 7.2** deste Edital.
- 17.3 A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas de preferência do Banco do Brasil S/A, seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 17.3.1 Todos os impostos, taxas e despesas, inclusive cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro ficarão a cargo do **ARREMATANTE**.
- 17.3.2 O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Pública Venda e Compra no Tabelião de Notas e do registro no Cartório de Registro Competente por meio de guias, TED ou boleto bancário, conforme exigências do Tabelião de Notas e do Cartório de Registro Competente. Referidas guias e instruções para pagamento serão enviados pela Pagimovel®, em tempo hábil para pagamento.
- 17.3.3 Na formalização do negócio, o modelo de Escritura Pública de Venda e Compra usualmente utilizado pelo cartório devendo ser incluída a cláusula "ad corpus", consagrando o negócio como sendo "ad corpus", conforme **item 17.7.2** deste Edital.
- 17.4 O **ARREMATANTE** terá o prazo de 8 (oito) dias úteis, contado a partir da convocação da Pagimovel®, para apresentar toda a documentação exigidas no **item 17.15** deste Edital e documentos exigidos pelo Tabelionato para formalização da Escritura Pública Venda e Compra e pelo Cartório de Registro Competente para o devido registro, sob pena de não o fazendo ser considerado como desistente conforme **item 19** deste Edital. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pelo **ARREMATANTE** durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pela Pagimovel®.
- 17.5 Em se tratando de arremate por empresa individual e, caso não seja possível a formalização da venda em nome da empresa, por impedimento do registro pelo Cartório de Registro de Imóveis, esta poderá ser feita em nome da pessoa física titular da empresa, devendo ser apresentada a documentação para pessoa física exigida no item **17.15.1**, no **Anexo 04** ou qualquer outro documento complementar exigido pela Pagimovel® no prazo acima determinado no **item 17.4** deste Edital.

- 17.6 A Pagimovel® adotará as ações necessárias para o registro da Escritura Pública de Venda e Compra no competente Cartório de Registro de Imóveis, correndo todos os impostos, taxas e despesas, inclusive as cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel (tanto para confecção da Escritura Pública de Venda e Compra como a certidão após o registro da venda) e outras necessárias para o registro, por conta do adquirente.
- 17.6.1 Em caso de pagamento por meio de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, as ações para o registro poderão ser adotadas pelo Banco do Brasil S.A ou pela instituição financeira que estiver concedendo o crédito.
- 17.7 A par das cláusulas usuais em transações da espécie, o instrumento de venda conterá as seguintes cláusulas:
- 17.7.1 “a venda foi realizada através do Leilão Público nº (incluir número do edital conforme Sumário do Edital), realizado em (incluir data do leilão informada no Sumário do Edital), cujo edital o **ARREMATANTE** se declara submetido.”
- 17.7.2 “as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os **ARREMATANTES** o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) outorgado(s) comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.”
- 17.7.3 “o **ARREMATANTE** se declara informado da atual situação do imóvel, eximindo o Banco do Brasil S.A. de qualquer responsabilidade por eventual evicção.”
- 17.8 Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras descritas no **Anexo 08**, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) correrão por conta do adquirente.
- 17.9 Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o Banco de prestar garantia pela evicção.

- 17.10 Existindo valores não quitados de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio e condomínio, o Banco do Brasil S.A. ficará responsável pela quitação dos valores devidos, quando aplicável:
- 17.10.1 para pagamento à vista, até a efetivação do registro da transferência do imóvel ao **ARREMATANTE** junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do **ARREMATANTE**;
  - 17.10.2 para financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, a responsabilidade pela quitação é até a efetivação do registro do Instrumento de Financiamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do **ARREMATANTE**.
- 17.11 Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação.
- 17.11.1 Registrada a Escritura Pública de Venda e Compra, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel, inclusive as descritas no **Anexo 08**, serão atribuídos ao adquirente.
  - 17.11.2 O comprador somente será imitado na posse do imóvel após o recebimento, pelo Banco do Brasil S.A., do valor total ofertado no leilão e o devido registro da Escritura Pública Venda e Compra ou do registro do Instrumento de Financiamento, nos casos de financiamento imobiliário, carta de crédito de consórcio ou FGTS, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
- 17.12 Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, após a habilitação deste conforme **item 10** deste Edital, seja por desistência expressa ou por desclassificação, o Banco se reserva o direito de realizar nova licitação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço do primeiro colocado, no prazo referente à forma de pagamento escolhida, mantendo os demais termos deste Edital.
- 17.13 Não ocorrendo o pagamento da quantia correspondente à comissão do leiloeiro ou a quantia, correspondente à taxa de serviço à Pagimovel®, conforme **itens 6.1 e 7.1** deste Edital, o Banco se reserva o direito de realizar nova licitação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel, sendo considerado como lance vencedor o valor de oferta do próximo colocado, mantendo os demais termos deste Edital.
- 17.14 No prazo descrito **no item 17.4** deste Edital, o adquirente deverá comprovar possuir condições de contratar com a Administração Pública, mediante o envio dos seguintes documentos à Pagimovel®:

- 17.14.1 Pessoa Física:
  - 17.14.1.1 Cédula de Identidade;
  - 17.14.1.2 CPF;
- 17.14.2 Pessoa Jurídica:
  - 17.14.2.1 Ato constitutivo e suas alterações;
  - 17.14.2.2 Cédula de Identidade e CPF dos sócios, Diretores ou Gerentes, conforme o caso;
  - 17.14.2.3 Inscrição CNPJ (atualizada);
  - 17.14.2.4 Certidão de Quitação de Tributos Estaduais;
  - 17.14.2.5 Certidão de Quitação de Tributos Municipais;
  - 17.14.2.6 Prova de regularidade com a Fazenda Federal através da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União obtida no site: [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br);
  - 17.14.2.7 Prova de regularidade com a Previdência Oficial (Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS);
  - 17.14.2.8 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, emitida pela Caixa Econômica Federal).
- 17.15 Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 17.16 Caso não haja o registro da Escritura Pública Venda e Compra no Cartório de Registro de imóveis, a venda será desfeita e os valores pagos pelo licitante a título de comissão do leiloeiro, a taxa de serviço à Pagimovel® e o valor correspondente a 10% (dez) por cento sobre valor integral do lance vencedor pago ao **Banco do Brasil S.A** serão convertidos em multa nos termos do **item 20** deste Edital. O valor do saldo da diferença que foi pago ao **Banco do Brasil S.A**, será devolvido ao **ARREMATANTE** vencedor sem incidência de juros e correção monetária, nos termos do **item 20** deste Edital.

## **18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 18.1 As seguintes sanções poderão ser aplicadas aos licitantes, conforme o caso, sem prejuízo da reparação dos danos causados ao Banco pelo infrator:
  - 18.1.1 advertência;
  - 18.1.2 suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o **Banco do Brasil S.A** e suas subsidiárias, por período não superior a 02 (dois) anos.
- 18.2 Aplica-se a esta licitação e aos contratos dela decorrentes, a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública nacional e estrangeira, na forma da Lei 12.846/2013, de 1º de agosto de 2013.

- 18.3 Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo.
- 18.4 A aplicação das penalidades ocorrerá após defesa prévia do interessado, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.
- 18.5 No caso de aplicação de suspensão temporária caberá apresentação de recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.
- 18.6 Nos prazos de defesa prévia e recurso será aberta vista do processo aos interessados.

**- ADVERTÊNCIA -**

- 18.7 A advertência poderá ser aplicada quando ocorrer descumprimento das obrigações editalícias ou contratuais que não acarretem prejuízos para o Banco.

**- SUSPENSÃO TEMPORÁRIA -**

- 18.8 A suspensão temporária poderá ser aplicada quando ocorrer:
- a) apresentação de documentos falsos ou falsificados;
  - b) irregularidades que acarretem prejuízo ao Banco, ensejando a frustração da licitação;
  - c) ações com intuito de tumultuar licitações ou prejudicar a execução do contrato;
  - d) prática de atos ilícitos, demonstrando não possuir idoneidade para licitar e contratar com o Banco;
  - e) condenação definitiva por praticar fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
  - f) consolidação da propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, de imóvel objeto deste edital, em nome do Banco, em virtude de mora não purgada pelo comprador e transformada em inadimplemento absoluto.

**19. DESISTÊNCIA**

- 19.1 O **ARREMATANTE** vencedor poderá ser considerado desistente se:
- 19.1.1 não celebrar a Escritura Pública de Venda e Compra, conforme **itens 17.1.3 e 17.3**, especificados neste edital;
  - 19.1.2 não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Edital;
  - 19.1.3 não satisfizer as condições previstas neste Edital para celebração dos contratos;
  - 19.1.4 manifestar-se expressamente nesse sentido, por meio do Termo de Desistência, **Anexo 05**.
  - 19.1.5 deixar de apresentar os documentos solicitados nos **subitens 11.3.1 a 11.3.5** no prazo estipulado no **item 11.3** do Edital.

## **20. MULTA**

- 20.1 Caracterizada a desistência nos termos do **item 19**, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa:
- 20.1.1 após a habilitação descrita no **item 10** deste Edital, os valores equivalentes à comissão do leiloeiro e a taxa de serviço da Pagimovel®;
  - 20.1.2 após o pagamento descrito no **item 16 e seus subitens** deste Edital, o valor correspondente a 10% (dez) por cento sobre valor integral do lance vencedor, que reverterá em benefício do **BANCO**, devendo o **BANCO** depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo arrematante, conforme disposto no Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças.

## **21. OUTRAS CONDIÇÕES**

- 21.1 O Banco do Brasil S.A. reserva-se o direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar em defesa do interesse público ou anular esta licitação, total ou parcialmente, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos **ARREMATANTES**, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.
- 21.2 O **ARREMATANTE** vencedor que deixar de firmar a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou em caso de sua posterior desclassificação, por não preencher os requisitos para assumir os compromissos a que se propôs, ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente, conforme **item 20** deste Edital.
- 21.3 A recusa em entregar qualquer dos documentos acima citados será motivo de desclassificação da proposta, sujeitando o proponente ao pagamento da multa prevista no **item 20** deste Edital, além de responder pelos danos causados ao Banco.
- 21.4 É facultada à Comissão de Licitação ou à autoridade a ela superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo. Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão responder, por escrito, no prazo determinado pela Comissão, sob pena de desclassificação. Todas as comunicações deverão ser feitas por escrito.
- 21.5 Os casos não previstos neste Edital serão decididos pela Comissão de Licitação.
- 21.6 Ocorrendo à decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital

serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal do Banco do Brasil S.A., subsequente às ora fixados.

- 21.7 Os objetos desta licitação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram.
- 21.8 Os documentos exigidos neste Edital deverão ser apresentados no original, em cópia autenticada por cartório, ou por publicação em órgão da imprensa oficial. A autenticação poderá ser feita, ainda, mediante cotejo com o original, pelos membros da Comissão de Licitação ou pela equipe do leiloeiro responsável pelo leilão.
- 21.9 Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 21.10 Informações complementares poderão ser obtidas no escritório do leiloeiro, cujo endereço está descrito no Sumário deste Edital, ou para o e-mail: [leiloes@resale.com.br](mailto:leiloes@resale.com.br) da Pagimovel®.

## **22. ELEIÇÃO DO FORO**

- 22.1 Fica eleito o foro desta Cidade para dirimir quaisquer questões judiciais decorrentes deste Edital.

**ANEXO 01**  
**PROPOSTA DE COMPRA**

**Atenção:** Para Pessoa Jurídica e procurador deve ser anexado documento que comprove poderes para assinatura desta.

**1 - Identificação do Proponente**

Nome				CPF/CNPJ	
Estado civil	Nome do cônjuge (se for o caso)			CPF	
Endereço					
Complemento	Bairro	Cidade		UF	CEP
Telefone residencial		Telefone comercial		Celular	
E-mail					

**2 - Imóvel Pretendido: lote nº**

Endereço do imóvel				
Bairro	Cidade		UF	CEP

**3 - Forma de Pagamento - À VISTA SEM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO OU CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO ( ) ) OU FGTS**

Valor total ofertado	<b>R\$ (valor por extenso)</b> 100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda).
----------------------	---

**4 - Forma de Pagamento - À VISTA COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO ( ) OU CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO ( ) OU FGTS**

Valor total ofertado	<b>R\$ (valor por extenso)</b>
Recursos próprios	
Recursos do FGTS	
Financiamento Imobiliário ou Carta de Crédito de Consórcio	

**5 - Declaração**

<p>Declaro conhecer as condições as quais devo satisfazer para realização do negócio e que me submeto a todas as condições constantes do Edital do Leilão Público n.(<i>incluir número do Leilão</i>). Declaro que aceito reverter, em favor do Banco do Brasil S.A., da Pagimovel® e do leiloeiro, os valores descritos no <b>item 17.17</b> deste Edital, em caso de desistência, não obtenção de Financiamento Imobiliário, Carta de Crédito de Consórcio e FGTS e de não cumprimento dos prazos ou quaisquer condições estabelecidas no Edital. Declaro, ainda, que tenho conhecimento do estado físico em que se encontra o imóvel, e que me responsabilizo por demarcações e desmembramentos de áreas, averbações de benfeitorias e outras diferenças eventualmente existentes em relação ao imóvel adquirido. Esta proposta terá validade de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir desta data.</p>
--

\_\_\_\_\_  
Local/data

Assinatura Proponente

Assinatura do Cônjuge (se for caso)



## **ANEXO 02**

### **EDITAL DE LEILÃO Nº** *(incluir número do edital)*

#### **MINUTA DE PROCURAÇÃO**

OUTORGANTE: ... (nome/razão social da Empresa, CPF/CNPJ, endereço etc.)

OUTORGADO : ... (nome, CPF, endereço, qualificação etc.)

PODERES: Representar o outorgante perante o Banco do Brasil S.A., para oferta de lance na forma editalícia e/ou nas sessões da licitação - Leilão nº \_\_\_\_\_, que se realizará no site do LEILOEIRO [*incluir site do leiloeiro*], podendo retirar editais, apresentar documentação e proposta, participar de sessões públicas da licitação, assinar as respectivas atas, registrar ocorrências, formular impugnações, interpor recursos, renunciar ao direito de recursos, bem como assinar todos e quaisquer documentos indispensáveis ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

(Local e Data)

Assinatura

### ANEXO 03 A

#### FORMULÁRIO PARA IDENTIFICAÇÃO DOS CLIENTES/REGISTRO DE TRANSAÇÃO (Versão para adquirente Pessoa Física)

<b>DADOS DO PROCESSO DE VENDA (PREENCHIMENTO A CARGO DO BANCO)</b>				
Tipo do imóvel			Quantidade	
Endereço	BAIRRO	CIDADE	UF	CEP
Número de inscrição no Cadastro Municipal (*)		Número de inscrição no INCRA (**)		
Número matrícula cartório de imóveis e data	Condição de quitação (recursos próprios/Financiamento Imobiliário, Carta de Crédito de Consórcio ou FGTS)		MCI do adquirente (se houver)	
Valores Entrada/Complemento Preço  Entrada <b>R\$</b> _____  Compl. Preço <b>R\$</b> _____	Data formalização da venda (pagto.entrada/compleme nto do preço)  ____/____/____		Valor total da aquisição   <b>R\$</b> _____	
Dependência Vendedora:	Cidade			UF

(\*) No caso de imóveis urbanos, para efeito de IPTU / (\*\*) No caso de imóveis rurais, para efeito de ITR

<b>DADOS DO ADQUIRENTE</b>			
Nome Completo		Sexo	Data Nascimento
Filiação		Naturalidade	Nacionalidade
Estado civil	Nome do cônjuge ou companheiro (a)		
Documento identificação adquirente (***)		Data doc.identif. adquirente	Nº CPF (adquirente)
Endereço			Telefone
Bairro	Cidade		UF    CEP
Atividade principal desenvolvida			

(\*\*\*) descrição do documento (identidade, passaporte, outro), número e órgão expedidor ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeiro.

RELAÇÃO DOS PROCURADORES / REPRESENTANTES LEGAIS		
NOME	CARGO	Doc. de identificação (***)

Modelo criado para atender determinação da Lei 9.613, de 03.03.98

FORMA DE PAGAMENTO - À VISTA (Assinale uma ou mais opções):		ORIGEM DOS RECURSOS (descrever):
<input type="checkbox"/>	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO OU FGTS	Instituição Financeira: _____ Agência (Prefixo / Nome): _____ Funcionário Responsável: _____ Telefone Funcionário: (____)_____
<input type="checkbox"/>	EMPRÉSTIMO	Instituição financeira: _____
<input type="checkbox"/>	TRANSFERÊNCIA ENTRE BANCOS:  Nome do Banco: _____  Nº Banco: _____  Nº Agência.: _____  Nº Conta Corrente ou Poupança.: _____	Assinalar e preencher uma ou mais opções, conforme o caso:  <input type="checkbox"/> Aplicação Financeira – Nome da Aplicação: _____  <input type="checkbox"/> Imóvel vendido - Nº da Matrícula: _____  Nome e CPF/CNPJ do adquirente: _____  <input type="checkbox"/> Salário – Nome e CNPJ da fonte pagadora: _____  <input type="checkbox"/> Herança/Doação - Nome e CPF do doador: _____
	Titular _____ Nome: _____  _____  CPF: _____	

[ ]	DEPÓSITO EM CHEQUE:  N° Agência.: _____  N° Conta Corrente ou Poupança.: _____	Assinalar e preencher uma ou mais opções, conforme o caso:  <input type="checkbox"/> Aplicação Financeira – Nome da Aplicação: _____  <input type="checkbox"/> Imóvel vendido - N° da Matrícula: _____ Nome e CPF/CNPJ do adquirente: _____  <input type="checkbox"/> Salário – Nome e CNPJ da fonte pagadora: _____  <input type="checkbox"/> Herança/doação - Nome e CPF do doador: _____
	Instituição _____ Financeira: _____  _____  _____	
	Titular _____ Nome: _____  _____  _____	
	CPF: _____  _____	

[ ]	DEPÓSITO EM ESPÉCIE:	Assinalar e preencher uma ou mais opções, conforme o caso:  <input type="checkbox"/> Aplicação Financeira – Nome da Aplicação: _____  <input type="checkbox"/> Imóvel vendido - N° da Matrícula: _____ Nome e CPF/CNPJ do adquirente: _____  _____  <input type="checkbox"/> Salário – Nome e CNPJ da fonte pagadora: _____  _____  <input type="checkbox"/> Herança/doação - Nome e CPF do doador: _____
[ ]	OUTROS	Descrever:

<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E ANEXOS (relacionar, se for o caso)</b>	


DECLARAÇÃO			
DECLARAMOS que os informes aqui prestados são verdadeiros e assumimos o compromisso de comunicar ao Banco do Brasil S/A, agência ou CESUP SUPRIMENTOS (PR) vendedor, por escrito, qualquer modificação que ocorrer posteriormente.			
_____	Assinatura	Adquirente	/
Local e data	Representante	Legal	Nome e
	documento de identificação		

Modelo criado para atender determinação da Lei 9.613, de 03.03.98

**ANEXO 03 B****FORMULÁRIO PARA IDENTIFICAÇÃO DOS CLIENTES/REGISTRO DE TRANSAÇÃO**  
(Versão para adquirente **Pessoa Jurídica**)

<b>DADOS DO PROCESSO DE VENDA (PREENCHIMENTO A CARGO DO BANCO)</b>				
Tipo do imóvel			Quantidade	
Endereço	BAIRRO	CIDADE	UF	CEP
Número de inscrição no Cadastro Municipal (*)		Número de inscrição no INCRA (**)		
Número matrícula cartório de imóveis e data	Condição de quitação (recursos próprios/Financiamento Imobiliário ou Carta de Crédito de Consórcio)		MCI do adquirente, se houver	
Valores Entrada/Complemento Preço Entrada R\$ _____ Compl. Preço R\$ _____		Data formalização da venda (pagto. entrada/complemento do preço)  ____/____/____	Valor total da aquisição  R\$ _____	
Dependência Vendedora	Cidade			UF

(\*) No caso de imóveis urbanos, para efeito de IPTU (\*\*) no caso de imóveis rurais, para efeito de ITR

<b>DADOS DA EMPRESA ADQUIRENTE</b>			
Nome/Razão Social			
Forma e data de constituição da empresa (registro na Junta Comercial)			CNPJ
Endereço			NIRE (***)
Bairro	Cidade	UF	CEP
Telefones	Pessoa p/ contato		
Atividade principal desenvolvida pela empresa			

(\*\*\*) Número de Identificação do Registro Empresarial

<b>RELAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, PROPRIETÁRIOS E CONTROLADORES</b>		
NOME	CARGO	Doc. de identificação (***)

(\*\*\*\*) descrição do documento (identidade, passaporte, outro), número e órgão expedidor, data expedição ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeiro.

RELAÇÃO DOS PROCURADORES / REPRESENTANTES LEGAIS		
NOME	CARGO	Doc. de identificação (***)

Modelo criado para atender determinação da Lei 9.613, de 03.03.98

FORMA DE PAGAMENTO - À VISTA (Assinale uma ou mais opções):		ORIGEM DOS RECURSOS (descrever):
<input type="checkbox"/>	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO OU FGTS	Instituição Financeira: _____ Agência (Prefixo / Nome): _____ Funcionário Responsável: _____ Telefone Funcionário: (____)_____
<input type="checkbox"/>	EMPRÉSTIMO	Instituição financeira: _____
<input type="checkbox"/>	TRANSFERÊNCIA ENTRE BANCOS:  Nome do Banco: _____  Nº Banco: _____  Nº Agência.: _____  Nº Conta Corrente ou Poupança.: _____	Assinalar e preencher uma ou mais opções, conforme o caso:  <input type="checkbox"/> Aplicação Financeira – Nome da Aplicação: _____  <input type="checkbox"/> Imóvel vendido - Nº da Matrícula: _____  Nome e CPF/CNPJ do adquirente: _____ _____  <input type="checkbox"/> Salário – Nome e CNPJ da fonte pagadora: _____  <input type="checkbox"/> Herança/Doação - Nome e CPF do doador:
	<div> <div>Titular</div> <div>Nome:</div> <div>_____</div> <div>_____</div> <div>CPF:</div> <div>_____</div> </div>	

[ ]	DEPÓSITO EM CHEQUE:  N° Agência.: _____  N° Conta Corrente ou Poupança.: _____	Assinalar e preencher uma ou mais opções, conforme o caso:  <input type="checkbox"/> Aplicação Financeira – Nome da Aplicação: _____  <input type="checkbox"/> Imóvel vendido - N° da Matrícula: _____ Nome e CPF/CNPJ do adquirente: _____  <input type="checkbox"/> Salário – Nome e CNPJ da fonte pagadora: _____  <input type="checkbox"/> Herança/doação - Nome e CPF do doador: _____
	Instituição _____ Financeira: _____  _____  _____	
	Titular _____ Nome: _____  _____	
	CPF: _____  _____	

[ ]	DEPÓSITO EM ESPÉCIE:	Assinalar e preencher uma ou mais opções, conforme o caso:  <input type="checkbox"/> Aplicação Financeira – Nome da Aplicação: _____  <input type="checkbox"/> Imóvel vendido - N° da Matrícula: _____ Nome e CPF/CNPJ do adquirente: _____  _____  <input type="checkbox"/> Salário – Nome e CNPJ da fonte pagadora: _____  <input type="checkbox"/> Herança/doação - Nome e CPF do doador: _____
	OUTROS	Descrever:



<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E ANEXOS (relacionar, se for o caso)</b>

<b>DECLARAÇÃO</b>
DECLARAMOS que os informes aqui prestados são verdadeiros e assumimos o compromisso de comunicar ao Banco do Brasil S/A, agência ou CESUP SUPRIMENTOS (PR) vendedor, por escrito, qualquer modificação que ocorrer posteriormente.
<div><div></div><div>Local e data</div></div> <div><div>Assinatura</div><div>Adquirente</div><div>/</div></div> <div><div>Representante Legal</div><div>Nome</div><div>e</div></div> <div><div>documento de identificação</div></div>

Modelo criado para atender determinação da Lei 9.613, de 03.03.98

**ANEXO 04**  
**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE**

**- Pessoa Física e Produtor Rural:**

- a) CPF - Cadastro de Pessoa Física, do **ARREMATANTE** e do cônjuge (se for o caso);
- b) Documento de Identidade do **ARREMATANTE** e do cônjuge (se for o caso);
- c) Comprovante de Residência, com validade de 90 dias (conta de água, luz, telefone, gás, TV por assinatura, recibo de aluguel ou contrato de locação, recibo de taxa de condomínio, ou outro documento aceito pelo Banco do Brasil;
- d) Certidão de Nascimento atualizada, se solteiro;
- e) Certidão de Casamento com validade de 90 dias, se casado. Com averbação do divórcio, se divorciado ou com averbação do óbito, se viúvo;
- f) Certidão de registro do pacto antenupcial, se casado após 1977, exceto comunhão parcial de bens;
- g) Autorretrato com documento de identificação (foto selfie);
- h) Instrumento de mandato/procurações, quando o **ARREMATANTE** for representado;
- i) Documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, nos casos de financiamento;
- j) (\*\*) Comprovante de Renda (contracheque, folha de pagamento, extrato de benefício fornecido pelo INSS, DECORE, ou outro documento aceito pelo Banco do Brasil para confecção de cadastro).

**- Pessoa Jurídica:**

- a) Documento de Constituição (Contrato Social, Estatuto, Declaração de Firma Individual, etc.);
- b) Última Alteração Contratual e Estatutária;
- c) Quadro de Composição do Capital Social (no caso de S.A. ou Cooperativa);
- d) Ata de eleição da Diretoria (no caso de S.A. ou Cooperativa);
- e) Ato de nomeação/procuração, quando houver representação diferente da indicada no documento de constituição/alteração, com validade de 90 dias;
- f) Instrumentos de mandado/cartas de revigoração;
- g) Comprovante de endereço com validade de 90 dias (documento de constituição, comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ, ou outro documento aceito pelo Banco do Brasil para confecção de cadastro);
- h) Documento de identidade e CPF dos representantes legais;
- i) Autorretrato com documento de identificação dos representantes legais (foto selfie);
- j) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeito de Negativo de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, obtida no site: [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br), com validade de 30 dias;
- k) Documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, nos casos de financiamento;
- l) (\*\*) Faturamento (DRE – Demonstração de Resultado de Exercício, DASN – Declaração Anual do Simples Nacional, relação de faturamento dos últimos 12 meses assinada pelo contador e pelo responsável da empresa, ou outro documento que comprove o faturamento aceito pelo Banco do Brasil para confecção de cadastro);
- m) (\*\*) CNPJ/MF – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- n) (\*\*) Ficha de Inscrição Estadual.

(**) Documentos exigidos para elaboração do Cadastro em atendimento ao artigo 10, inciso I da Lei nº 9.613 de 03.03.1998
--

## ANEXO 05

### TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, \_\_\_\_\_, tendo participado do \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ (*indicar modalidade e nº da licitação*), para aquisição do imóvel situado à \_\_\_\_\_, lote \_\_\_\_\_, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa prevista no Edital de Licitação.

\_\_\_\_\_  
Local/data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proponente

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante do **BANCO**, sob carimbo.

## ANEXO 06

### CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

*O documento abaixo é apenas um modelo do instrumento que poderá sofrer ajustes ou modificações pontuais variáveis de acordo com cada transação específica.*

Pelo presente instrumento particular, são partes:

[**COMPRADOR**], inscrita no CNPJ, SÓCIOS; [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], residente e domiciliado à [ENDEREÇO], [N.], [COMPLEMENTO], [BAIRRO], na cidade de [CIDADE]/[UF], CEP [CEP], portador do R.G. n.º [RG] e inscrito no C.P.F/M.F sob o n.º [CPF], e-mail [EMAIL], a seguir denominado o “**COMPRADOR**”;

**RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**, empresa com sede à Rua XV de Novembro, 1504, Bairro Alto, na cidade de Piracicaba/SP, CEP 13419-235, inscrita no C.N.P.J./MF sob n.º 21.129.873/0001-79 e no CRECI sob o registro 29.715], neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seu(s) representante(s) legal(is), e-mail [juridico@resale.com.br](mailto:juridico@resale.com.br), a seguir denominada “**RESALE**”; e

**PAGIMOVEL**, unidade de negócios da RESALE, com personalidade jurídica vinculada à **RESALE**, aqui destacada para fins gerenciais de organização de direitos, obrigações e responsabilidades, a seguir denominada “**PAGIMOVEL**” e, em conjunto com o **COMPRADOR** e **RESALE**, “**PARTES**”;

têm entre si justo e contratado celebrar o presente instrumento particular de “Contrato de Prestação de Serviços” (“**CONTRATO**”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

#### **1. DO OBJETO**

**1.1** O presente **CONTRATO** tem como objeto a prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros (“**SERVIÇOS**”), necessários para o aperfeiçoamento e consolidação da compra e venda do imóvel descrito na Ata de Arrematação (“**IMÓVEL**”).

#### **1.2** Constituem obrigações da **PAGIMOVEL**:

- a. recepcionar as atas disponibilizadas na plataforma de gestão e submetê-las à aprovação do vendedor/proprietário do **IMÓVEL** com as informações oferecidas pelo leiloeiro;
- b. receber do vendedor/proprietário a aprovação de cada operação e comunicar às demais partes pela plataforma eletrônica;
- c. recepcionar documentos do **COMPRADOR** e preencher instrumentos, conforme previamente estabelecido pelo vendedor/proprietário, gerenciando o processo de assinaturas e registros;
- d. realizar a gestão da escrituração de forma centralizada no Tabelião de Notas eleito pelo vendedor/proprietário e o registro do Cartório de Registro de Imóveis competente;
- e. realizar a gestão das transferências de titularidade junto às Prefeituras, administradoras de condomínio e concessionárias e demais órgãos competentes.

- 1.3 As partes reafirmam a comodidade do formato de compra e venda imobiliária adotado pela plataforma eletrônica de vendas e, para tanto, concordam com a contratação dos serviços aqui descritos para a perfeita completude do ciclo de compra e venda do **IMÓVEL**.

## **2. DA REMUNERAÇÃO**

- 2.1 Em contrapartida pela execução dos **SERVIÇOS**, o **COMPRADOR** pagará à **PAGIMÓVEL** a remuneração de x % (..... por cento) sobre o valor do lance vencedor para o **IMÓVEL** ou o valor fixo de R\$1.725,00 (setecentos e cinquenta reais), destes o que for maior.
- 2.2 Todos os serviços acima descritos serão pagos diretamente à **PAGIMÓVEL**: (i) por boleto bancário ou (ii) mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta corrente nº 16.837-8, da agência 6516, do Banco do Brasil, em nome de **RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**, CNPJ: 21.129.873/0001-79
- 2.3 Uma vez comunicado sobre a aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo vendedor/proprietário do **IMÓVEL** o **COMPRADOR** terá o prazo de 24 (vinte e quatro horas) para integralizar o pagamento, sob pena de cancelamento da proposta de compra, sem qualquer tipo de ônus de parte a parte.
- 2.4 O **COMPRADOR** declara que a remuneração dos serviços acima lhe foi informada na plataforma eletrônica de vendas da **PAGIMÓVEL** e do Leiloeiro, quando for o caso, de forma destacada e, portanto, com clareza e transparência, desde o início do processo de compra do **IMÓVEL**. Desta forma, os honorários não integram o preço do **IMÓVEL**.
- 2.5 A remuneração aqui estabelecida será devida e paga pelo **COMPRADOR** desde o momento da aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo vendedor/proprietário, observadas as regras de desistência e cancelamento abaixo estabelecidas.

## **3. DO CANCELAMENTO OU DESISTÊNCIA**

- 3.1 Para os casos em que ocorra o cancelamento ou desistência da operação de compra e venda do **IMÓVEL**, fica acordado entre as **PARTES** o que segue abaixo:
- a. Caso o vendedor/proprietário do **IMÓVEL** não aprove a negociação ou desista da venda do **IMÓVEL**, seja por qual motivo for, os valores pagos pelos **SERVIÇOS** serão integralmente devolvidos ao **COMPRADOR**;
  - b. Nos casos envolvendo Financiamento Imobiliário, Carta de Crédito de Consórcio ou FGTS, ocorrendo o impedimento do financiamento por culpa exclusiva do vendedor/proprietário ou por motivos inerentes ao **IMÓVEL**, os valores pagos pelos **SERVIÇOS** serão integralmente devolvidos ao **COMPRADOR**;
  - c. Nos casos envolvendo Financiamento Imobiliário, Carta de Crédito de Consórcio ou FGTS, ocorrendo o impedimento do financiamento por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, seja em virtude de suas condições pessoais e financeiras, seja por quaisquer outros motivos de sua responsabilidade, os valores pagos pelos **SERVIÇOS** serão devidos integralmente aos prestadores de serviço envolvidos, sem devolução alguma ao **COMPRADOR**.
  - d. Caso o **COMPRADOR** desista da compra o **IMÓVEL**, seja por qual motivo for, os valores pagos pelos **SERVIÇOS** serão devidos integralmente aos prestadores de serviço envolvidos, sem devolução alguma ao **COMPRADOR**.

#### **4. CONDIÇÕES GERAIS**

4.1 Ficará a cargo do **COMPRADOR**, o pagamento de todas e quaisquer taxas, custas e emolumentos cartorários necessários para a celebração da lavratura da escritura do **IMÓVEL** e o seu respectivo registro no Oficial de Registro de Imóveis competente, incluindo, mas não se limitando ao imposto de transmissão (ITBI), taxas, certidões e procurações para a formalização da venda, bem como, a obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e pagamento do(s) laudêmio(s), se o caso, de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do **IMÓVEL**, bem como quaisquer eventuais documentos e despesas para regularizações eventualmente necessárias junto aos órgãos competentes.

4.2 As **PARTES** elegem o Foro da Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas resultantes deste Contrato.

Assim, por estarem de pleno e comum acordo com todas as cláusulas e condições aqui estabelecidas, as **PARTES** firmam o presente **CONTRATO**, em 3 (três) vias de igual teor e forma, assinando juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

**Piracicaba, [dd] de [mês] de 20[aa].**

\_\_\_\_\_  
**[COMPRADOR]**

\_\_\_\_\_  
**RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
**PAGIMOVEL**  
**TESTEMUNHAS:**

<b>1.Nome:</b> _____	<b>2.Nome:</b> _____
<b>RG:</b> _____	<b>RG:</b> _____
<b>CPF/MF:</b> _____	<b>CPF/MF:</b> _____

## ANEXO 07

### MODALIDADE À VISTA

#### **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS N.**

*O documento abaixo é apenas um modelo do instrumento que poderá sofrer ajustes ou modificações pontuais variáveis de acordo com cada transação específica.*

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam o presente contrato de promessa de venda e compra de imóvel e outras avenças, conforme as cláusulas e condições convencionadas, que, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

QUADRO RESUMO		
1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES		
<b>1.1. PROMITENTE VENDEDOR, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLEMENTE “VENDEDOR”:</b>		
<p><b>BANCO DO BRASIL S.A.</b>, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, regendo-se pelo Estatuto Social vigente na data da presente contratação, com sede no <b>Setor de Autarquia Norte - SAUN, Quadra 05, Bloco B, Ed. Banco do Brasil</b>, em Brasília, DF, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, representado por seus procuradoressubstabelecidos, ..... (nacionalidade), ..... bancário(a), ..... (estado civil), portador(a) da cédula de identidade ..... nº ..... , expedida pela ..... , e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº ..... e ..... (nacionalidade), bancário(a), ..... (estado civil), portador(a) da cédula de identidade ..... nº ..... , expedida pela ..... , e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº ..... , ambos com endereço profissional na Av. Sete de Setembro nº 2755, 9º andar, em Curitiba, PR, cujos poderes lhes foram outorgados através da procuração lavrada em ..... (data), às folhas ..... do Livro ..... do ..... Tabelião de Notas de .....</p>		
<b>1.2. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), DORAVANTE DENOMINADO(S) SIMPLEMENTE “COMPRADOR(ES)”:</b>		
Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG/RNE:	Órgão Emissor:	CNPJ / CPF/MF:
Domicílio:		

E-mail:	Celular:	
Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG/RNE:	Órgão Emissor:	CPF/MF:
Domicílio:		
E-mail:	Celular:	
<p>Em havendo mais de um <b>COMPRADOR</b>, todos serão designados pela expressão "<b>COMPRADOR</b>", ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.</p>		
<b>2. IMÓVEIS OBJETO DA VENDA E COMPRA</b>		

<p><b>Descrição do(s) imóvel(eis):</b></p> <p>2.1. (<b>Endereço</b>), cujas frações e áreas são melhores descritas na Matrícula nº ..... do Cartório: .....</p> <p>O(s) imóvel(eis) ora descrito(s) e caracterizado(s) será(ão) doravante mencionado(s) apenas como "<b>IMÓVEL</b>".</p>
<b>3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL</b>
<p><b>3.1 Descrição da(s) pendência(s):</b></p>
<b>4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO</b>
<p>O preço a ser pago pelo(s) <b>COMPRADOR(ES)</b>, no ato da assinatura do presente <b>CONTRATO</b>, pela venda e compra ora pactuada é de R\$ ..... (por extenso) ("<b>PREÇO DO IMÓVEL</b>").</p>
<b>5. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL</b>
<p>5.1. Nome do(a) TITULAR: (nome do comprador)</p> <p>5.2. CNPJ/MF BANCO DO BRASIL S/A:</p> <p>5.3. Agência: .....</p>



5.4. Conta : .....
<b>6. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)</b>
6.1. Nome do(a) TITULAR: .....
6.2. CPF / CNPJ do(a) TITULAR: .....
6.3. Banco: .....
6.4. Agência: .....
6.5. Conta: .....

As partes acima indicadas, quando referidas individualmente, mencionadas apenas como **PARTE**, e, quando em conjunto, aludidas como **PARTES**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS** ("CONTRATO"), o qual se regerá pelos seguintes termos e condições:

## TERMOS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VENDA E COMPRA

O **VENDEDOR** declara ser, a justo título, proprietário do **IMÓVEL**, descrito no **QUADRO RESUMO**, no item "**2. IMÓVEL OBJETO DA VENDA E COMPRA**", objeto de eventuais pendências devidamente informadas no **QUADRO RESUMO**, item "**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**", declarando o **VENDEDOR** que não é de seu conhecimento, até a presente data, qualquer fato, de natureza patrimonial ou não, judicial ou extrajudicial, que impeça a realização da transmissão da propriedade, podendo o **VENDEDOR** dele dispor livremente.

SUBCLÁUSULA 1.1.: O **VENDEDOR**, neste ato, promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que se compromete(m) a adquirir o **IMÓVEL** descrito no **QUADRO RESUMO**, no item "**2. IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA**", pelo preço indicado no item "**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**."

SUBCLÁUSULA 1.2.: O(s) **COMPRADOR(ES)** se declara(m) ciente(s) de que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente concordar(em) que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço; aceita(m) o **IMÓVEL** objeto da presente venda e compra, na situação em que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis onde está matriculado, declarando, ainda, de maneira irrevogável e irretratável, estar(em) ciente(s) e de pleno acordo de que o **VENDEDOR** não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como, quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências de cartórios ou de repartições públicas, tendo por objeto a

regularização do **IMÓVEL** junto aos órgãos competentes, que correrão exclusivamente às custas e sob a responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer ônus neste sentido.

SUBCLÁUSULA 1.3.: Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), devidamente informada(s) no **QUADRO RESUMO**, item “**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**”, o(s) **COMPRADOR(ES)** se declara(m) informado(s) da(s) demanda(s), assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o **VENDEDOR** de prestar garantia pela evicção.

SUBCLÁUSULA 1.3.1.: Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), devidamente informadas no **QUADRO RESUMO**, item “**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**”, todos os custos inerentes ao(s) respectivo(s) processo(s), incluindo, mas não se limitando a custas judiciais, honorários advocatícios contratuais ou sucumbenciais, honorários periciais, etc., serão arcados, a partir do registro da transferência do **IMÓVEL** no **Ofício de Registro de Imóveis**, exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) qual(is) se declara(m) informado(s) da(s) demanda(s), assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

SUBCLÁUSULA 1.3.2.: Em se tratando de imóvel ocupado, todos os custos inerentes à desocupação, incluindo, mas não se limitando a custas judiciais, honorários advocatícios contratuais ou sucumbenciais, honorários periciais, etc., serão arcados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, que se declara(m) informado(s) acerca da(s) ocupação do **IMÓVEL**, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

SUBCLÁUSULA 1.3.3.: Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) serão arcados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 1.4.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter vistoriado o **IMÓVEL**, tendo-o achado conforme, e estar(em) ciente(s) de suas características, benfeitorias, pendências e de suas medidas, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra, não podendo nada reclamar do **VENDEDOR** no tocante a isso.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total ajustado para a venda e compra ora prometida é aquele consignado no **QUADRO RESUMO** em seu item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**” (“**PREÇO DO IMÓVEL**”), o qual será pago mediante Transferência Bancária (TED, DOC ou transferência online) a ser realizada na data descrita do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**” (“**PREÇO DO IMÓVEL**”), para a conta corrente do **VENDEDOR** informada no **QUADRO RESUMO**, em seu item “**5. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL**”, não sendo permitida outra forma de pagamento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO INSTRUMENTO DEFINITIVO DE VENDA E COMPRA**

Uma vez pago o **PREÇO DO IMÓVEL** constante do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, bem como atendidas as demais disposições contratuais, o instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL** será outorgado pelo **VENDEDOR** ao(s) **COMPRADOR(ES)**, no Tabelionato de Notas escolhido exclusivamente pelo **VENDEDOR**, no prazo de 60 (sessenta) dias após a quitação do preço, podendo ser prorrogada caso ocorra alguma exigência cartorária adicional.

SUBCLÁUSULA 3.1.: Como condição essencial para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a apresentar a guia de pagamento do imposto de transmissão quitada sobre a venda e compra.

SUBCLÁUSULA 3.1.1.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que eventuais discussões relativas aos valores e pagamento do imposto de transmissão junto ao município deverão ser propostas após a realização da lavratura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL** no Tabelionato de Notas.

SUBCLÁUSULA 3.2.: A posse do **IMÓVEL** por parte do(s) **COMPRADOR(ES)** está condicionada e somente ocorrerá mediante: (i) a quitação integral do preço do **IMÓVEL**, com recursos próprios devidamente depositados/compensados na conta bancária do **VENDEDOR** e; (ii) comprovação do registro do instrumento definitivo de venda e compra na matrícula do **IMÓVEL**, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

SUBCLÁUSULA 3.2.1.: A partir da data do registro da transferência do **IMÓVEL** no **Registro de Imóveis**, todos os tributos e encargos incidentes sobre o **IMÓVEL**, bem como as despesas condominiais, passam a ser de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 3.3.: Serão suportadas exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)** as despesas com a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, seu registro e o respectivo imposto de transmissão, assim como todos as custas de procurações e certidões que se fizerem necessárias para a formalização da venda, estando este(s) ciente(s) que qualquer atraso no pagamento destas despesas acarretará no atraso da formalização da venda.

SUBCLÁUSULA 3.4.: Cumpridas todas as obrigações do(s) **COMPRADOR(ES)**, caso as **PARTES** não ajustem uma data para a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL**, o **VENDEDOR** poderá notificar o(s) **COMPRADOR(ES)** para comparecer à assinatura do mesmo, indicando o horário e o local onde ocorrerá, sob pena de rescisão do presente **CONTRATO**, implicando no previsto na **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

SUBCLÁUSULA 3.5.: O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN) e Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Portanto, o(s) **COMPRADOR(ES)**, pessoa física ou jurídica, deverá(ão) obrigatoriamente enviar toda a documentação que vier a ser solicitada pelo **VENDEDOR**, como condição essencial à continuidade do presente negócio, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais ou documentos fornecidos.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE, DA INADIMPLÊNCIA E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA**

Este **CONTRATO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses constantes da “**CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**”.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, o presente **CONTRATO** ficará rescindido de pleno direito:

(i) inadimplemento do **PREÇO DO IMÓVEL**;

(ii) o não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 60 (sessenta) dias, contados da presente data.

SUBCLÁUSULA 5.1.: O não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra na data notificada na SUBCLÁUSULA 3.4 ou em até 60 (sessenta) dias, contados da presente data, acarretará a rescisão do presente **CONTRATO**.

SUBCLÁUSULA 5.2.: A rescisão contratual prevista na SUBCLÁUSULA 5.1 desta Cláusula implicará na aplicação de multa ao(s) **COMPRADOR(ES)** correspondente a 10% (dez) por cento do **PREÇO DO IMÓVEL**, informado no item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, sobre valor que lhe foi pago, que reverterá em benefício do **VENDEDOR**, devendo o **VENDEDOR** depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, **sem incidência de juros e correção monetária**, na conta indicada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no item “**6. CONTA CORRENTE DO(S) COMPRADOR(ES)**” do **QUADRO RESUMO**, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável.

SUBCLÁUSULA 5.3.: Mediante a rescisão do presente **CONTRATO**, fica o **VENDEDOR** liberado para dar ao **IMÓVEL** o destino que lhe melhor aprouver, inclusive aliená-lo a terceiros.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA QUITAÇÃO**

Com o pagamento integral do **PREÇO DO IMÓVEL** constante do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, o **VENDEDOR** dará quitação ao(s) **COMPRADOR(ES)**, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento neste **CONTRATO**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONTRATO**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m):

- a) que recebeu(ram) previamente a minuta deste contrato, para seu prévio exame;
- b) que os termos nele previstos são de sua inteira compreensão e alcance; e
- c) que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando, assim, em condições de honrá-las.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES)**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente, sob as penas da lei civil e penal, que:

- a) seu(s) estado(s) civil(s) é(são) o(s) constante(s) de suas qualificações indicadas neste instrumento e que não tem(êm) quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou interdição;
- b) está(ão) ciente(s) de que está(ão) se obrigando por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo inteiro cumprimento deste contrato;
- c) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, que o **IMÓVEL** não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é(são) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s); caso contrário, tem eficácia o disposto no item “d” abaixo;
- d) não se verificando a hipótese do item “c” desta cláusula, comparece(m), neste ato, o(a/s) companheiro(a/s) do(s) **COMPRADOR(ES)**, qualificado(s) no item 1 do **QUADRO RESUMO**, com quem vive(m) em regime de união estável, dando sua integral anuência à presente operação, sem

que tal concordância tenha reflexo de caráter registrário, pois não infringe os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

#### **CLÁUSULA NONA – DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FISCAIS**

O(s) **COMPRADOR(ES)** deverão providenciar, às suas expensas, documentos de sua responsabilidade exigidos pelo **VENDEDOR**, Tabelionato de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro do instrumento definitivo de venda e compra, tornando-se responsáveis pelos débitos do **IMÓVEL** a partir do registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro de Imóveis. Por sua vez, o(s) **COMPRADOR(ES)** dispensam a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais pelo **VENDEDOR** na formalização deste **CONTRATO**, respondendo o **VENDEDOR** nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos dessa natureza, até o registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro de Imóveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

Este **CONTRATO** permanece vigente até a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL** ou até sua rescisão, conforme **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

As **PARTES** aceitam a operação aqui consubstanciada e o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, as quais leram e acordaram, autorizando que sejam processados, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, os registros e averbações que se tornarem necessários ao seu fiel cumprimento, requerendo, ainda, ao Sr. Oficial que sejam fornecidas, juntamente com as vias de contrato devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas, autenticadas das correspondentes matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei 6.015/73.

SUBCLÁUSULA 11.1. - A tolerância de qualquer das **PARTES**, quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra, não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

SUBCLÁUSULA 11.2. - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das **PARTES**, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

SUBCLÁUSULA 11.3. - O presente instrumento será obrigatoriamente rubricado, em todas as suas folhas, por todas as **PARTES**.

SUBCLÁUSULA 11.4. - Todas as despesas decorrentes do presente contrato ou incidentes sobre qualquer dos atos jurídicos ora contratados, correrão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 11.5. - Todas as comunicações, avisos e notificações eventualmente necessárias relativas ao presente **CONTRATO** serão realizadas por e-mail, por carta com aviso de recebimento (AR) ou por notificação extrajudicial pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos endereços declinados pelas **PARTES** no preâmbulo deste **CONTRATO**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ASSINATURA DIGITAL.**

O presente **CONTRATO** é ora assinado digitalmente, por meio da plataforma digital DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)), conforme permitido pela legislação brasileira em vigor, especialmente a Constituição Federal, Medida Provisória No 2.200-2/2001, Lei do Processo Eletrônico (Lei nº

11.419/2006), o Código Civil, Código de Processo Civil, Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/2014).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO DE ELEIÇÃO.**

Para reger as demandas decorrentes deste **CONTRATO**, as **PARTES** elegem o foro da situação do local do **IMÓVEL**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente instrumento, juntamente com 02 (duas) testemunhas instrumentárias adiante nomeadas.

Local [\*], data [\*] de 20[\*].

---

**BANCO DO BRASIL S.A.**

---

**COMPRADOR(ES)**

## ANEXO 07 B

### MODALIDADE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO OU CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO

#### CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS N.

*O documento abaixo é apenas um modelo do instrumento que poderá sofrer ajustes ou modificações pontuais variáveis de acordo com cada transação específica.*

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam o presente contrato de promessa de venda e compra de imóvel e outras avenças, conforme as cláusulas e condições convencionadas, que, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

QUADRO RESUMO		
1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES		
<b>1.1. PROMITENTE VENDEDOR, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLEMENTE “VENDEDOR”:</b>		
<p><b>BANCO DO BRASIL S.A.</b>, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, regendo-se pelo Estatuto Social vigente na data da presente contratação, com sede no <b>Setor de Autarquia Norte - SAUN, Quadra 05, Bloco B, Ed. Banco do Brasil</b>, em Brasília, DF, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, representado por seus procuradores substabelecidos, ..... (nacionalidade), bancário(a), ..... (estado civil), portador(a) da cédula de identidade ..... nº ..... , expedida pela ..... , e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº ..... e ..... (nacionalidade), bancário(a), ..... (estado civil), portador(a) da cédula de identidade ..... nº ..... , expedida pela ..... , e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº ..... , ambos com endereço profissional na Av. Sete de Setembro nº 2755, 9º andar, em Curitiba, PR, cujos poderes lhes foram outorgados através da procuração lavrada em ..... (data), às folhas ..... do Livro ..... do ..... Tabelião de Notas de .....</p>		
<b>1.2. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), DORAVANTE DENOMINADO(S) SIMPLEMENTE “COMPRADOR(ES)”:</b>		
Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG/RNE:	Órgão Emissor:	CNPJ / CPF/MF:
Domicílio:	E-mail:	Celular:
Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:

RG/RNE:	Órgão Emissor:	CNPJ / CPF/MF:
Domicílio:	E-mail:	Celular:
<p>Em havendo mais de um <b>COMPRADOR</b>, todos serão designados pela expressão “<b>COMPRADOR</b>”, ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.</p>		
<b>2. IMÓVEIS OBJETO DA VENDA E COMPRA</b>		

<p><b>Descrição do(s) imóvel(eis):</b></p> <p>2.1. <b>(Endereço)</b>....., cujas frações e áreas são melhores descritas na Matrícula nº ..... do Registro de Imóveis do Município de .....</p> <p>O(s) imóvel(eis) ora descrito(s) e caracterizado(s) será(ão) doravante mencionado(s) apenas como “<b>IMÓVEL</b>”.</p>
---

<b>3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL</b>
--

<p><b>3.1 Descrição da(s) pendência(s):</b></p>
---

<b>4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO</b>
--------------------------------------

<p>O preço a ser pago pelo(s) <b>COMPRADOR(ES)</b>, pela venda e compra ora pactuada é de R\$ ..... (por extenso), mediante a totalização das parcelas abaixo indicadas (“<b>PREÇO DO IMÓVEL</b>”):</p> <p>4.1. A título de sinal e princípio de pagamento, por recursos próprios, o valor de R\$ ..... (por extenso), a ser pago na data da assinatura do presente “<b>CONTRATO</b>”.</p> <p>4.2. O saldo do preço do imóvel, no valor de R\$ .....(por extenso), a ser pago por meio de financiamento bancário ou carta de crédito de consórcio após liberação do financiamento ou carta de crédito de consórcio em nome do(s) <b>COMPRADOR(ES)</b>, pelo agente financeiro, no prazo de até 135 (cento e trinta e cinco dias), a partir da assinatura do presente “<b>CONTRATO</b>”.</p> <p>4.3 O(s) <b>COMPRADOR(ES)</b> confirma(m) que a formação do <b>PREÇO DO IMÓVEL</b> contempla o estado do <b>IMÓVEL</b> como se encontra, seja física, jurídica ou de ocupação, incluindo assim os riscos e incertezas envolvidas na negociação do <b>IMÓVEL</b> sendo que o(s) <b>COMPRADOR(ES)</b> declara(m) ter diligenciado e buscado, por sua conta, todas as informações tanto em relação ao <b>IMÓVEL</b>, quanto seus proprietários e antecessores, necessárias para a formação do seu convencimento pela realização do presente negócio. Declara, ainda, haver contratado profissionais especializados, quando julgado necessário, para proceder investigações independentes a fim de obter todas as informações necessárias ao seu convencimento.</p>
--



<b>5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO</b>
<p>5.1. <b>O(S) COMPRADOR(ES)</b> comprometem-se a registrar o instrumento utilizado pelo agente financeiro em até 90 (noventa) dias, a partir da assinatura do presente “<b>CONTRATO</b>” na matrícula n. .... do Registro de Imóveis do Município de ..... Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por 30 (trinta) dias, quando solicitado pelo(s) <b>O(S) COMPRADOR(ES)</b> durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo <b>VENDEDOR</b>.</p> <p>5.2. <b>O(S) COMPRADOR(ES)</b> comprometem-se a protocolizar o pedido de registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro no Registro de Imóveis competente no prazo de 2 (dois) dias úteis, após a disponibilização, pelo agente financeiro, do contrato de financiamento assinado pelas partes.</p>
<b>6. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL</b>
<p>1. Nome do(a) TITULAR: <b>(nome do comprador)</b></p> <p>CNPJ/MF BANCO DO BRASIL S/A:</p> <p>Agência: .....</p> <p>Conta : .....</p>
<b>7. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)</b>
<p>7.1. Nome do(a) TITULAR: .....</p> <p>7.2. CPF do(a) TITULAR: .....</p> <p>7.3. Banco: .....</p> <p>7.4. Agência: .....</p> <p>7.5. Conta: .....</p>

As partes acima indicadas, quando referidas individualmente, mencionadas apenas como **PARTE**, e, quando em conjunto, aludidas como **PARTES**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS** (“**CONTRATO**”), o qual se regerá pelos seguintes termos e condições:

## TERMOS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VENDA E COMPRA

O **VENDEDOR** declara ser, a justo título, proprietário do **IMÓVEL**, descrito no **QUADRO RESUMO**, no item “**2. IMÓVEL OBJETO DA VENDA E COMPRA**”, no estado e condições em que se encontra, objeto de eventuais pendências devidamente informadas no **QUADRO RESUMO**, item “**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**”, declarando o **VENDEDOR** que não é de seu conhecimento, até a presente data, qualquer fato, de natureza patrimonial ou não, judicial ou extrajudicial, que impeça a realização da transmissão da propriedade, podendo o **VENDEDOR** dele dispor livremente.

SUBCLÁUSULA 1.1.: O **VENDEDOR**, neste ato, promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que se compromete(m) a adquirir o **IMÓVEL** descrito no **QUADRO RESUMO**, no item “**2. IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA**”, pelo preço indicado no item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.**”

SUBCLÁUSULA 1.2.: O(s) **COMPRADOR(ES)** se declara(m) ciente(s) de que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente concordar(em) que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço; aceita(m) o **IMÓVEL** objeto da presente venda e compra, na situação em que se encontra registrado no Registro de Imóveis onde está matriculado, declarando, ainda, de maneira irrevogável e irretratável, estar(em) ciente(s) e de pleno acordo de que o **VENDEDOR** não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como, quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências de cartórios ou de repartições públicas, tendo por objeto a regularização do **IMÓVEL** junto aos órgãos competentes, que correrão exclusivamente às custas e sob a responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer ônus neste sentido.

SUBCLÁUSULA 1.3.: Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), devidamente informada(s) no **QUADRO RESUMO**, item “**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**”, o(s) **COMPRADOR(ES)** se declara(m) informado(s) da(s) demanda(s), assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o **VENDEDOR** de prestar garantia pela evicção.

SUBCLÁUSULA 1.3.1.: Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), devidamente informadas no **QUADRO RESUMO**, item “**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**”, todos os custos inerentes ao(s) respectivo(s) processo(s), incluindo, mas não se limitando a custas judiciais, honorários advocatícios contratuais ou sucumbenciais, honorários periciais, etc., serão arcados, a partir do registro da transferência do **IMÓVEL** no **Ofício de Registro de Imóveis**, exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) qual(is) se declara(m) concordar(em) com todas as demandas envolvendo o presente negócio, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

SUBCLÁUSULA 1.3.2.: Em se tratando de imóvel ocupado, todos os custos inerentes à desocupação, incluindo, mas não se limitando a custas judiciais, honorários advocatícios contratuais ou sucumbenciais, honorários periciais, etc., serão arcados exclusivamente pelo(s)

**COMPRADOR(ES)**, que se declara(m) ter diligenciado e se informado(s) acerca da(s) ocupação do **IMÓVEL**, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

SUBCLÁUSULA 1.3.3.: Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao oficial de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) serão arcados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 1.4.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter vistoriado o **IMÓVEL**, tendo-o achado conforme, e estar(em) ciente(s) de suas características, benfeitorias, pendências e de suas medidas, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra, não podendo nada reclamar do **VENDEDOR** no tocante a isso.

SUBCLÁUSULA 1.5.: Havendo necessidade de reformas de qualquer tipo, mesmo benfeitorias necessárias, bem como a regularização de quaisquer delas perante órgãos públicos como Prefeitura, Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo exclusivo do(s) **COMPRADOR(ES)**, uma vez que o **IMÓVEL** é adquirido no estado em que se encontra.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total ajustado para a venda e compra ora prometida é aquele consignado no **QUADRO RESUMO** em seu item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**” (“**PREÇO DO IMÓVEL**”), o qual será pago mediante Transferência Bancária (TED, DOC ou transferência online) a ser realizada nos prazos descrito do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**” (“**PREÇO DO IMÓVEL**”), para a conta corrente do **VENDEDOR** informada no **QUADRO RESUMO**, em seu item “**6. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL**”, não sendo permitida outra forma de pagamento, da seguinte forma:

a. A título de sinal e princípio de pagamento, o valor e prazo indicados no **QUADRO RESUMO** no item 4.1 do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”;

a. A título de saldo de pagamento, o valor e prazos indicados no **QUADRO RESUMO** no item 4.2 do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, a ser pago por meio de financiamento bancário, após liberação do financiamento em nome do(s) **COMPRADOR(ES)**, pelo agente financeiro.

SUBCLÁUSULA 2.1.: Ficará(ão) os **COMPRADOR(ES)** obrigado(s) a enviar o respectivo comprovante de pagamento do sinal do **PREÇO DO IMÓVEL**, descrito no item 4.1. do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do pagamento na data de seu vencimento.

SUBCLÁUSULA 2.2.: O(s) **COMPRADOR (es)** reconhece(m) a necessidade de pagamento integral do **PREÇO DO IMÓVEL**, sendo a opção de obtenção de tal recurso na forma descrita no item (b) é de sua conveniência e responsabilidade e não impeditivas do negócio. Desta forma, caso o financiamento bancário não se viabilize por qualquer motivo ou ainda na hipótese de alteração das condições para liberação e obtenção de tal valor, impossibilitando sua obtenção na forma acima disposta, o(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a efetuar tal pagamento com recursos próprios, aplicando-se, em caso de inadimplemento, a hipótese correspondente na forma da **CLÁUSULA QUINTA** abaixo.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO DO INSTRUMENTO DE FINANCIAMENTO**

SUBCLÁUSULA 3.1.: O(S) **COMPRADOR(ES)** comprometem-se a registrar o instrumento utilizado pelo agente financeiro, com força de escritura, com o agente financiador, no prazo informado no **QUADRO RESUMO**, em seu item 5.1. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”.

SUBCLÁUSULA 3.2.: **O(S) COMPRADOR(ES)** comprometem-se a protocolizar o pedido de registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro após assinatura pelas **PARTES**, no prazo informado em seu item 5.2. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”.

SUBCLÁUSULA 3.3.: **O VENDEDOR** declara ter conhecimento que referida importância, referente ao Financiamento Imobiliário ou Carta de Crédito de Consórcio, somente será liberada em seu favor, pelo agente financeiro, após o registro do instrumento no Registro de Imóveis e no prazo descrito no **QUADRO RESUMO**, em seu item 5.1. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”, registro esse que será de inteira responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, a fim de que, no prazo legal de que dispõe o Registro Imobiliário, o título seja registrado, possibilitando, assim, a liberação da parcela do financiamento, indicada no item 4.2 do item do “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, diretamente ao **VENDEDOR**, sob pena de incorrer no previsto na **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

SUBCLÁUSULA 3.4.: **O VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN) e Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Portanto, o(s) **COMPRADOR(ES)**, pessoa física ou jurídica, deverá(ão) obrigatoriamente enviar toda a documentação que vier a ser solicitada pelo **VENDEDOR**, como condição essencial à continuidade do presente negócio, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais ou documentos fornecidos.

SUBCLÁUSULA 3.5.: A transmissão dos direitos de posse exercidos pelo **VENDEDOR** sobre **IMÓVEL** ao(s) **COMPRADOR(ES)** está condicionada e somente ocorrerá mediante: (i) a quitação integral do preço do **IMÓVEL**, por meio do recebimento das parcelas indicadas nos itens 4.1 e 4.2 do item **4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** devidamente compensados na conta bancária do **VENDEDOR** e; (ii) comprovação do registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro na matrícula do **IMÓVEL**, no Registro de Imóveis competente.

SUBCLÁUSULA 3.5.1.: A partir da data do registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro no Registro de Imóveis, todos os tributos e encargos incidentes sobre o **IMÓVEL**, bem como as despesas condominiais, passam a ser de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 3.6.: Serão suportadas exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)** as despesas da celebração do instrumento utilizado pelo agente financeiro, seu registro e o respectivo imposto de transmissão, assim como todos as custas de procurações e certidões que se fizerem necessárias para a formalização da venda, estando este(s) ciente(s) que qualquer atraso no pagamento destas despesas acarretará no atraso da formalização da venda.

SUBCLÁUSULA 3.7.: Cumpridas todas as obrigações do(s) **COMPRADOR(ES)**, caso as **PARTES** não ajustem uma data para a assinatura o instrumento utilizado pelo agente financeiro, o **VENDEDOR** poderá notificar o(s) **COMPRADOR(ES)** para comparecer à assinatura do mesmo, indicando o horário e o local onde ocorrerá, sob pena de rescisão do presente **CONTRATO**, implicando no previsto na **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

SUBCLÁUSULA 3.8.: Como condição essencial para registro do instrumento de financiamento utilizado pelo agente financeiro, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a apresentar a guia de pagamento do imposto de transmissão quitada sobre a venda e compra.

SUBCLÁUSULA 3.8.1.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que eventuais discussões relativas aos valores e pagamento do imposto de transmissão junto ao município deverão ser propostas após o registro do instrumento de financiamento no registro de imóveis competente.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE, DA INADIMPLÊNCIA E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA**

Este **CONTRATO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses constantes da “**CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**”.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, o presente **CONTRATO** ficará rescindido de pleno direito:

- (i) inadimplemento do **PREÇO DO IMÓVEL**, informado no item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”;
- (ii) o não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento utilizado pelo agente financeiro, no prazo informado em seu item 5.1. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”;
- (iii) o não registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro no Registro de Imóveis descrito no **QUADRO RESUMO**, no prazo informado em seu item 5.2. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”;
- (iv) no caso de o **VENDEDOR** identificar, antes da assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL**, fatos que impeçam ou, de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do **IMÓVEL**.

SUBCLÁUSULA 5.1.: O não cumprimento das hipóteses previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima ou ainda o não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento utilizado pelo agente financeiro, na data notificada na SUBCLÁUSULA 3.7, acarretará a rescisão do presente **CONTRATO**, perdendo o(s) **COMPRADOR(ES)** todos os direitos relativos ao imóvel.

SUBCLÁUSULA 5.2.: A rescisão contratual prevista nos itens (i), (ii) e (iii) e na SUBCLÁUSULA 5.1 desta Cláusula implicará na aplicação de multa ao(s) **COMPRADOR(ES)** correspondente a 10% (dez) por cento do **PREÇO DO IMÓVEL**, informado no item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, sobre valor que lhe foi pago, que reverterá em benefício do **VENDEDOR**, devendo o **VENDEDOR** depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no item “**7. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)**” do **QUADRO RESUMO**, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável.

SUBCLÁUSULA 5.3.: No caso da hipótese prevista no item (iv) acima, o **VENDEDOR** notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** para informar(em) sobre a extinção do presente contrato, sem a aplicação de qualquer penalidade ou imputação de culpa de parte à parte, devendo o **VENDEDOR** depositar o valor eventualmente recebido do(s) **COMPRADOR(ES)** à título do **PREÇO DO IMÓVEL**, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo **COMPRADOR** no item “**7. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)**” do **QUADRO RESUMO**.

SUBCLÁUSULA 5.4.: Nas hipóteses da SUBCLÁUSULA 5.2 e 5.3, com o depósito dos valores devidos ao(s) **COMPRADOR(ES)**, ou com a notificação do **VENDEDOR**, quando não houver devolução de valores, operar-se-á de pleno direito a rescisão do presente **CONTRATO**, ficando o **VENDEDOR** liberado para dar ao **IMÓVEL** o destino que lhe melhor aprouver, inclusive aliená-lo a terceiros.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA QUITAÇÃO**

Com o pagamento integral do **PREÇO DO IMÓVEL** constante do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, o **VENDEDOR** dará quitação ao(s) **COMPRADOR(ES)**, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento neste **CONTRATO**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONTRATO**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m):

- a. que recebeu(ram) previamente a minuta deste contrato, para seu prévio exame;
- b. que os termos nele previstos são de sua inteira compreensão e alcance; e
- c. que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando, assim, em condições de honrá-las.

#### **CLÁUSULA OITAVA –DAS DECLARAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES)**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente, sob as penas da lei civil e penal, que:

- a. seu(s) estado(s) civil(s) é(são) o(s) constante(s) de suas qualificações indicadas neste instrumento e que não tem(êm) quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou interdição;
- b. está(ão) ciente(s) de que está(ão) se obrigando por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo inteiro cumprimento deste contrato;
- c. no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, que o **IMÓVEL** não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é(são) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s); caso contrário, tem eficácia o disposto no item "d" abaixo;
- d. não se verificando a hipótese do item "c" desta cláusula, comparece(m), neste ato, o(a/s) companheiro(a/s) do(s) **COMPRADOR(ES)**, qualificado(s) no item 1 do **QUADRO RESUMO**, com quem vive(m) em regime de união estável, dando sua integral anuência à presente operação, sem que tal concordância tenha reflexo de caráter registrário, pois não infringe os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade;
- e. ter(em) diligenciado e buscado, por sua conta, todas as informações tanto em relação ao **IMÓVEL** quanto seus proprietários e antecessores julgadas necessárias para a realização do presente negócio. Declara, inclusive haver contratado profissionais especializados, quando julgado necessário, para proceder investigações independentes a fim de obter todas as informações necessárias;
- f. estar(em) ciente(s) e concordar(em) que o **IMÓVEL** é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, inclusive de ocupação, tendo investigado, por conta própria todas as metragens e informações necessárias.

#### **CLÁUSULA NONA – DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FISCAIS**

O(s) **COMPRADOR(ES)** deverão providenciar, às suas expensas, certidões e documentos de sua responsabilidade exigidos pelo **VENDEDOR**, Tabelionato de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro do instrumento definitivo de venda e compra, tornando-se responsáveis pelos débitos do **IMÓVEL** a partir do registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro de Imóveis. Por sua vez, o(s) **COMPRADOR(ES)** dispensam a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais pelo **VENDEDOR** na formalização deste **CONTRATO**, respondendo o **VENDEDOR** nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos dessa natureza, até o registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro de Imóveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

Este **CONTRATO** permanece vigente até a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL** ou até sua rescisão, conforme **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

As **PARTES** aceitam a operação aqui consubstanciada e o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, as quais leram e acordaram, autorizando que sejam processados, junto ao

competente Registro de Imóveis, os registros e averbações que se tornarem necessários ao seu fiel cumprimento, requerendo, ainda, ao Sr. Oficial que sejam fornecidas, juntamente com as vias de contrato devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas, autenticadas das correspondentes matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei 6.015/73.

SUBCLÁUSULA 11.1. - A tolerância de qualquer das **PARTES**, quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra, não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

SUBCLÁUSULA 11.2. - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das **PARTES**, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

SUBCLÁUSULA 11.3. - O presente instrumento será obrigatoriamente rubricado, em todas as suas folhas, por todas as **PARTES**.

SUBCLÁUSULA 11.4. - Todas as despesas decorrentes do presente contrato ou incidentes sobre qualquer dos atos jurídicos ora contratados, correrão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 11.5. - Todas as comunicações, avisos e notificações eventualmente necessárias relativas ao presente **CONTRATO** serão realizadas por e-mail, por carta com aviso de recebimento (AR) ou por notificação extrajudicial pelo Registro de Títulos e Documentos, nos endereços declinados pelas **PARTES** no preâmbulo deste **CONTRATO**.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ASSINATURA DIGITAL**

O presente **CONTRATO** é ora assinado digitalmente, por meio da plataforma digital DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)), conforme permitido pela legislação brasileira em vigor, especialmente a Constituição Federal, Medida Provisória No 2.200-2/2001, Lei do Processo Eletrônico (Lei nº 11.419/2006), o Código Civil, Código de Processo Civil, Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/2014).

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO DE ELEIÇÃO**

Para reger as demandas decorrentes deste **CONTRATO**, as **PARTES** elegem o foro da situação do local do **IMÓVEL**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente instrumento, juntamente com 02 (duas) testemunhas instrumentárias adiante nomeadas.

[cidade/UF do imóvel], [dia] de [mês] de [ano].

---

**BANCO DO BRASIL S.A.**

---

**COMPRADOR(ES)**

Testemunhas:

---

Nome:

CPF/MF nº

RG

---

Nome:

CPF/MF nº

RG

## ANEXO 07 C

### MODALIDADE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM FGTS

#### CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS N.

*O documento abaixo é apenas um modelo do instrumento que poderá sofrer ajustes ou modificações pontuais variáveis de acordo com cada transação específica.*

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam o presente contrato de promessa de venda e compra de imóvel e outras avenças, conforme as cláusulas e condições convencionadas, que, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

QUADRO RESUMO		
1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES		
<b>1.1. PROMITENTE VENDEDOR, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLEMENTE “VENDEDOR”:</b>		
<p><b>BANCO DO BRASIL S.A.</b>, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, regendo-se pelo Estatuto Social vigente na data da presente contratação, com sede no <b>Setor de Autarquia Norte - SAUN, Quadra 05, Bloco B, Ed. Banco do Brasil</b>, em Brasília, DF, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, representado por seus procuradores substabelecidos, ..... (nacionalidade), bancário(a), ..... (estado civil), portador(a) da cédula de identidade ..... nº ..... expedida pela ..... e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº ..... e ..... (nacionalidade), bancário(a), ..... (estado civil), portador(a) da cédula de identidade ..... nº ....., expedida pela ..... e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº ....., ambos com endereço profissional na Av. Sete de Setembro nº 2755, 9º andar, em Curitiba, PR, cujos poderes lhes foram outorgados através da procuração lavrada em ..... (data), às folhas ..... do Livro ..... do ..... Tabelião de Notas de .....</p>		
<b>1.2. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), DORAVANTE DENOMINADO(S) SIMPLEMENTE “COMPRADOR(ES)”:</b>		
Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG/RNE:	Órgão Emissor:	CPF/MF:
Domicílio:	E-mail:	Celular:
Nome:		



Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG/RNE:	Órgão Emissor:	CPF/MF:
Domicílio:	E-mail:	Celular:
<p>Em havendo mais de um <b>COMPRADOR</b>, todos serão designados pela expressão <b>“COMPRADOR”</b>, ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.</p>		
<p align="center"><b>2. IMÓVEIS OBJETO DA VENDA E COMPRA</b></p>		

<p><b>Descrição do(s) imóvel(eis):</b></p> <p>2.1. <b>(Endereço)</b>, cujas frações e áreas são melhores descritas na Matrícula nº ..... do Registro de Imóveis do Município de .....</p> <p>O(s) imóvel(eis) ora descrito(s) e caracterizado(s) será(ão) doravante mencionado(s) apenas como <b>“IMÓVEL”</b>.</p>
--

<p><b>3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL</b></p>
---

<p>3.1 <b>Descrição da(s) pendência(s):</b></p>
---

<p><b>4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO</b></p>
---

<p>O preço a ser pago pelo(s) <b>COMPRADOR(ES)</b>, pela venda e compra ora pactuada é de R\$ ..... (por extenso), mediante a totalização das parcelas abaixo indicadas (<b>“PREÇO DO IMÓVEL”</b>):</p> <p>4.1. A título de sinal e princípio de pagamento, por recursos próprios, o valor de R\$ ..... (por extenso), a ser pago na data da assinatura do presente <b>“CONTRATO”</b>.</p> <p>4.2. 01 (uma) parcela no valor de R\$ .....(por extenso), a ser paga por meio da liberação de valores depositados em conta vinculada ao FGTS, de titularidade do(s) <b>COMPRADOR(ES)</b>, no prazo de até 135 (cento e trinta e cinco dias), a partir da assinatura do presente <b>“CONTRATO”</b>.</p> <p>4.3. O saldo do preço do imóvel, no valor de R\$ ..... (por extenso), a ser pago por meio de financiamento bancário, após liberação do financiamento em nome do(s)</p>
--

**COMPRADOR(ES)**, pelo agente financeiro, no prazo de até 135 (cento e trinta e cinco dias), a partir da assinatura do presente “**CONTRATO**”.

4.4 O(s) **COMPRADOR(ES)** confirma(m) que a formação do **PREÇO DO IMÓVEL** contempla o estado do **IMÓVEL** como se encontra, seja física, jurídica ou de ocupação, incluindo assim os riscos e incertezas envolvidas na negociação do **IMÓVEL** sendo que o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter diligenciado e buscado, por sua conta, todas as informações tanto em relação ao **IMÓVEL**, quanto seus proprietários e antecessores, necessárias para a formação do seu convencimento pela realização do presente negócio. Declara, ainda, haver contratado profissionais especializados, quando julgado necessário, para proceder investigações independentes a fim de obter todas as informações necessárias ao seu convencimento.

#### **5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**

5.1. **O(S) COMPRADOR(ES)** comprometem-se a registrar o instrumento utilizado pelo agente financeiro em até 90 (noventa) dias, a partir da assinatura do presente “**CONTRATO**” na matrícula n. .... do Registro de Imóveis do Município de ..... Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por 30 (trinta) dias, quando solicitado pelo(s) **O(S) COMPRADOR(ES)** durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo **VENDEDOR**.

5.2. **O(S) COMPRADOR(ES)** comprometem-se a protocolizar o pedido de registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro no Registro de Imóveis competente no prazo de 2 (dois) dias úteis, após a disponibilização, pelo agente financeiro, do contrato de financiamento assinado pelas partes.

#### **6. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL**

1. Nome do(a) TITULAR: **(nome do comprador)**
2. CNPJ/MF BANCO DO BRASIL S/A:
3. Agência: .....
4. Conta : .....

#### **7. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)**

- 7.1. Nome do(a) TITULAR: .....
- 7.2. CPF do(a) TITULAR: .....
- 7.3. Banco: .....
- 7.4. Agência: .....
- 7.5. Conta: .....

As partes acima indicadas, quando referidas individualmente, mencionadas apenas como **PARTE**, e, quando em conjunto, aludidas como **PARTES**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS** ("CONTRATO"), o qual se regerá pelos seguintes termos e condições:

## **TERMOS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VENDA E COMPRA**

O **VENDEDOR** declara ser, a justo título, proprietário do **IMÓVEL**, descrito no **QUADRO RESUMO**, no item "**2. IMÓVEL OBJETO DA VENDA E COMPRA**", no estado e condições em que se encontra, objeto de eventuais pendências devidamente informadas no **QUADRO RESUMO**, item "**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**", declarando o **VENDEDOR** que não é de seu conhecimento, até a presente data, qualquer fato, de natureza patrimonial ou não, judicial ou extrajudicial, que impeça a realização da transmissão da propriedade, podendo o **VENDEDOR** dele dispor livremente.

SUBCLÁUSULA 1.1.: O **VENDEDOR**, neste ato, promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que se compromete(m) a adquirir o **IMÓVEL** descrito no **QUADRO RESUMO**, no item "**2. IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA**", pelo preço indicado no item "**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**."

SUBCLÁUSULA 1.2.: O(s) **COMPRADOR(ES)** se declara(m) ciente(s) de que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente concordar(em) que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço; aceita(m) o **IMÓVEL** objeto da presente venda e compra, na situação em que se encontra registrado no Registro de Imóveis onde está matriculado, declarando, ainda, de maneira irrevogável e irretratável, estar(em) ciente(s) e de pleno acordo de que o **VENDEDOR** não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como, quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências de cartórios ou de repartições públicas, tendo por objeto a regularização do **IMÓVEL** junto aos órgãos competentes, que correrão exclusivamente às custas e sob a responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer ônus neste sentido.

SUBCLÁUSULA 1.3.: Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), devidamente informada(s) no **QUADRO RESUMO**, item "**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**", o(s) **COMPRADOR(ES)** se declara(m) informado(s) da(s) demanda(s), assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o **VENDEDOR** de prestar garantia pela evicção.

SUBCLÁUSULA 1.3.1.: Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), devidamente informadas no **QUADRO RESUMO**, item "**3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL**", todos os custos inerentes ao(s) respectivo(s) processo(s), incluindo, mas não se limitando a custas judiciais, honorários advocatícios contratuais ou sucumbenciais, honorários periciais, etc., serão arcados, a partir do registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro

de Imóveis, exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) qual(is) se declara(m) concordar(em) com todas as demandas envolvendo o presente negócio, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

SUBCLÁUSULA 1.3.2.: Em se tratando de imóvel ocupado, todos os custos inerentes à desocupação, incluindo, mas não se limitando a custas judiciais, honorários advocatícios contratuais ou sucumbenciais, honorários periciais, etc., serão arcados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, que declara(m) terem diligenciado e se informado(s) acerca da(s) ocupação do **IMÓVEL**, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

SUBCLÁUSULA 1.3.3.: Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao oficial de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) serão arcados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 1.4.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter vistoriado o **IMÓVEL**, tendo-o achado conforme, e estar(em) ciente(s) de suas características, benfeitorias, pendências e de suas medidas, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra, não podendo nada reclamar do **VENDEDOR** no tocante a isso.

SUBCLÁUSULA 1.5.: Havendo necessidade de reformas de qualquer tipo, mesmo benfeitorias necessárias, bem como a regularização de quaisquer delas perante órgãos públicos como Prefeitura, Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo exclusivo do(s) **COMPRADOR(ES)**, uma vez que o **IMÓVEL** é adquirido no estado em que se encontra.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total ajustado para a venda e compra ora prometida é aquele consignado no **QUADRO RESUMO** em seu item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**” (“**PREÇO DO IMÓVEL**”), o qual será pago mediante Transferência Bancária (TED, DOC ou transferência online) a ser realizada nos prazos descrito do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**” (“**PREÇO DO IMÓVEL**”), para a conta corrente do **VENDEDOR** informada no **QUADRO RESUMO**, em seu item “**6. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL**”, não sendo permitida outra forma de pagamento, da seguinte forma:

- (a) A título de sinal e princípio de pagamento, o valor e no prazo indicados no **QUADRO RESUMO** no item 4.1 do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”;
- (b) (01) Uma parcela referente ao valor depositado em conta vinculada ao FGTS e prazo, indicados no **QUADRO RESUMO** no item 4.2 do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”.
- (c) A título de saldo de pagamento, o valor e prazo indicados no **QUADRO RESUMO** no item 4.3 do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, a ser pago por meio de financiamento bancário, após liberação do financiamento em nome do(s) **COMPRADOR(ES)**, pelo agente financeiro.

SUBCLÁUSULA 2.1.: Ficará(ão) os **COMPRADOR(ES)** obrigado(s) a enviar o respectivo comprovante de pagamento do sinal do **PREÇO DO IMÓVEL**, descrito no item 4.1. do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do pagamento na data de seu vencimento.

SUBCLÁUSULA 2.2.: O(s) **COMPRADOR(ES)** reconhece(m) a necessidade de pagamento integral do **PREÇO DO IMÓVEL**, sendo a opção de obtenção de tais recursos na forma descrita nos itens (b) ou (c) é de sua conveniência e responsabilidade e não impeditivas do negócio. Desta forma, caso o financiamento bancário ou a liberação da conta vinculada ao FGTS, ou ainda na hipótese de

alteração das condições para liberação e obtenção de tais valores, impossibilitando sua obtenção na forma acima disposta, o(s) **COMPRADOR(ES)** comprometem-se a efetuar tais pagamentos com recursos próprios, aplicando-se, em caso de inadimplemento, a hipótese correspondente na forma da **CLÁUSULA QUINTA** abaixo.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO DO INSTRUMENTO DE FINANCIAMENTO**

SUBCLÁUSULA 3.1.: **O(S) COMPRADOR(ES)** comprometem-se a registrar o instrumento utilizado pelo agente financeiro, com força de escritura, com o agente financiador, no prazo informado no **QUADRO RESUMO**, em seu item 5.1. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”.

SUBCLÁUSULA 3.2.: **O(S) COMPRADOR(ES)** comprometem-se a protocolizar o pedido de registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro após assinatura pelas **PARTES**, no prazo informado em seu item 5.2. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”.

SUBCLÁUSULA 3.3.: **O VENDEDOR** declara ter conhecimento que a parcela do FGTS e financiamento somente serão liberadas em seu favor, pelo agente financeiro, após o registro do instrumento no Registro de Imóveis e no prazo descrito no **QUADRO RESUMO**, em seu item 5.1. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”, registro esse que será de inteira responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, a fim de que, no prazo legal de que dispõe o Registro Imobiliário, o título seja registrado, possibilitando, assim, a liberação da parcela do FGTS e de financiamento, indicadas no item 4.2. e 4.3 do item do “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, diretamente ao **VENDEDOR**, sob pena de incorrer no previsto na **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

SUBCLÁUSULA 3.4.: **O VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN) e Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Portanto, o(s) **COMPRADOR(ES)**, pessoa física ou jurídica, deverá(ão) obrigatoriamente enviar toda a documentação que vier a ser solicitada pelo **VENDEDOR**, como condição essencial à continuidade do presente negócio, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais ou documentos fornecidos.

SUBCLÁUSULA 3.5.: A transmissão dos direitos de posse exercidos pelo **VENDEDOR** sobre **IMÓVEL** ao(s) **COMPRADOR(ES)** está condicionada e somente ocorrerá mediante: (i) a quitação integral do preço do **IMÓVEL**, por meio do recebimento das parcelas indicadas nos itens 4.1, 4.2 e 4.3. do item **4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** devidamente compensados na conta bancária do **VENDEDOR** e; (ii) comprovação do registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro na matrícula do **IMÓVEL**, no Registro de Imóveis competente.

SUBCLÁUSULA 3.5.1.: A partir da data do registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro no Registro de Imóveis, todos os tributos e encargos incidentes sobre o **IMÓVEL**, bem como as despesas condominiais, passam a ser de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 3.6.: Serão suportadas exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)** as despesas da celebração do instrumento utilizado pelo agente financeiro, seu registro e o respectivo imposto de transmissão, assim como todos as custas de procurações e certidões que se fizerem necessárias para a formalização da venda, estando este(s) ciente(s) que qualquer atraso no pagamento destas despesas acarretará no atraso da formalização da venda, sendo de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, a quitação das despesas mencionadas no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da comunicação da sua emissão.

SUBCLÁUSULA 3.7.: Cumpridas todas as obrigações do(s) **COMPRADOR(ES)**, caso as **PARTES** não ajustem uma data para a assinatura o instrumento utilizado pelo agente financeiro, o **VENDEDOR** poderá notificar o(s) **COMPRADOR(ES)** para comparecer à assinatura do mesmo, indicando o horário e o local onde ocorrerá, sob pena de rescisão do presente **CONTRATO**, implicando no previsto na **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

SUBCLÁUSULA 3.8.: Como condição essencial para registro do instrumento de financiamento utilizado pelo agente financeiro, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a apresentar a guia de pagamento do imposto de transmissão quitada sobre a venda e compra.

SUBCLÁUSULA 3.8.1.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que eventuais discussões relativas aos valores e pagamento do imposto de transmissão junto ao município deverão ser propostas após o registro do instrumento de financiamento no Registro de Imóveis competente.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE, DA INADIMPLÊNCIA E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA**

Este **CONTRATO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses constantes da “**CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**”.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, o presente **CONTRATO** ficará rescindido de pleno direito:

- (i) inadimplemento do **PREÇO DO IMÓVEL**;
- (ii) o não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento utilizado pelo agente financeiro, no prazo informado em seu item 5.1. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”;
- (iii) o não registro do instrumento utilizado pelo agente financeiro no Registro de Imóveis descrito no **QUADRO RESUMO**, no prazo informado em seu item 5.2. do item do “**5. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**”;
- (iv) no caso de o **VENDEDOR** identificar, antes da assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL**, fatos que impeçam ou, de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel.

SUBCLÁUSULA 5.1.: O não cumprimento das hipóteses previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima ou ainda o não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento utilizado pelo agente financeiro, na data notificada na SUBCLÁUSULA 3.7, acarretará a rescisão do presente **CONTRATO**, perdendo o(s) **COMPRADOR(ES)** todos os direitos relativos ao imóvel.

SUBCLÁUSULA 5.2.: A rescisão contratual prevista nos itens (i), (ii) e (iii) e na SUBCLÁUSULA 5.1 desta Cláusula implicará na aplicação de multa ao(s) **COMPRADOR(ES)** correspondente a 10% (dez) por cento do **PREÇO DO IMÓVEL**, informado no item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, sobre valor que lhe foi pago, que reverterá em benefício do **VENDEDOR**, devendo o **VENDEDOR** depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no item “**7. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)**” do **QUADRO RESUMO**, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável.

SUBCLÁUSULA 5.3.: No caso da hipótese prevista no item (iv) acima, o **VENDEDOR** notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** para informar(em) sobre a extinção do presente contrato, sem a aplicação de

qualquer penalidade ou imputação de culpa de parte à parte, devendo o **VENDEDOR** depositar o valor eventualmente recebido do(s) **COMPRADOR(ES)** à título do **PREÇO DO IMÓVEL**, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no item “**7. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)**” do **QUADRO RESUMO**.

SUBCLÁUSULA 5.4.: Nas hipóteses da SUBCLÁUSULA 5.2 e 5.3, com o depósito dos valores devidos ao(s) **COMPRADOR(ES)**, ou com a notificação do **VENDEDOR**, quando não houver devolução de valores, operar-se-á de pleno direito a rescisão do presente **CONTRATO**, ficando o **VENDEDOR** liberado para dar ao **IMÓVEL** o destino que lhe melhor aprouver, inclusive aliená-lo a terceiros.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA QUITAÇÃO**

Com o pagamento integral do **PREÇO DO IMÓVEL** constante do item “**4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**”, o **VENDEDOR** dará quitação ao(s) **COMPRADOR(ES)**, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento neste **CONTRATO**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONTRATO**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m):

- a) que recebeu(ram) previamente a minuta deste contrato, para seu prévio exame;
- b) que os termos nele previstos são de sua inteira compreensão e alcance; e
- c) que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando, assim, em condições de honrá-las;
- d) ter(em) diligenciado e buscado, por sua conta, todas as informações tanto em relação ao **IMÓVEL** quanto seus proprietários e antecessores julgadas necessárias para a realização do presente negócio. Declara, inclusive, haver contratado profissionais especializados, quando julgado necessário, para proceder investigações independentes a fim de obter todas as informações necessárias.
- e) estar(em) ciente(s) e concordar(em) que o **IMÓVEL** é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, inclusive de ocupação, tendo investigado, por conta própria todas as metragens e informações necessárias.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES)**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente, sob as penas da lei civil e penal, que:

- a) seu(s) estado(s) civil(s) é(são) o(s) constante(s) de suas qualificações indicadas neste instrumento e que não tem(êm) quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou interdição;
- b) está(ão) ciente(s) de que está(ão) se obrigando por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo inteiro cumprimento deste contrato;
- c) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, que o **IMÓVEL** não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é(são) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s); caso contrário, tem eficácia o disposto no item “d” abaixo;
- d) não se verificando a hipótese do item "c" desta cláusula, comparece(m), neste ato, o(a/s) companheiro(a/s) do(s) **COMPRADOR(ES)**, qualificado(s) no item 1 do **QUADRO RESUMO**, com

quem vive(m) em regime de união estável, dando sua integral anuência à presente operação, sem que tal concordância tenha reflexo de caráter registrário, pois não infringe os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade;

e) ter(em) diligenciado e buscado, por sua conta, todas as informações tanto em relação ao **IMÓVEL** quanto seus proprietários e antecessores julgadas necessárias para a realização do presente negócio. Declara, inclusive haver contratado profissionais especializados, quando julgado necessário, para proceder investigações independentes a fim de obter todas as informações necessárias;

f) estar(em) ciente(s) e concordar(em) que o **IMÓVEL** é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, inclusive de ocupação, tendo investigado, por conta própria todas as metragens e informações necessárias.

#### **CLÁUSULA NONA – DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FISCAIS**

O(s) **COMPRADOR(ES)** deverão providenciar, às suas expensas, certidões e documentos de sua responsabilidade exigidos pelo **VENDEDOR**, Tabelionato de Notas e/ou pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivamente encarregados da lavratura e registro do instrumento definitivo de venda e compra, tornando-se responsáveis pelos débitos do **IMÓVEL** a partir do registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro de Imóveis. Por sua vez, o(s) **COMPRADOR(ES)** dispensam a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais pelo **VENDEDOR** na formalização deste **CONTRATO**, respondendo o **VENDEDOR** nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos dessa natureza, até o registro da transferência do **IMÓVEL** no Ofício de Registro de Imóveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

Este **CONTRATO** permanece vigente até a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do **IMÓVEL** ou até sua rescisão, conforme **CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

As **PARTES** aceitam a operação aqui consubstanciada e o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, as quais leram e acordaram, autorizando que sejam processados, junto ao competente Registro de Imóveis, os registros e averbações que se tornarem necessários ao seu fiel cumprimento, requerendo, ainda, ao Sr. Oficial que sejam fornecidas, juntamente com as vias de contrato devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas, autenticadas das correspondentes matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei 6.015/73.

SUBCLÁUSULA 11.1. - A tolerância de qualquer das **PARTES**, quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra, não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

SUBCLÁUSULA 11.2. - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das **PARTES**, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

SUBCLÁUSULA 11.3. - O presente instrumento será obrigatoriamente rubricado, em todas as suas folhas, por todas as **PARTES**.



SUBCLÁUSULA 11.4. - Todas as despesas decorrentes do presente contrato ou incidentes sobre qualquer dos atos jurídicos ora contratados, correrão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 11.5. - Todas as comunicações, avisos e notificações eventualmente necessárias relativas ao presente **CONTRATO** serão realizadas por e-mail, por carta com aviso de recebimento (AR) ou por notificação extrajudicial pelo Registro de Títulos e Documentos, nos endereços declinados pelas **PARTES** no preâmbulo deste **CONTRATO**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ASSINATURA DIGITAL**

O presente **CONTRATO** é ora assinado digitalmente, por meio da plataforma digital DocuSign ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)), conforme permitido pela legislação brasileira em vigor, especialmente a Constituição Federal, Medida Provisória No 2.200-2/2001, Lei do Processo Eletrônico (Lei nº 11.419/2006), o Código Civil, Código de Processo Civil, Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/2014).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO DE ELEIÇÃO**

Para reger as demandas decorrentes deste **CONTRATO**, as **PARTES** elegem o foro da situação do local do **IMÓVEL**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente instrumento, juntamente com 02 (duas) testemunhas instrumentárias adiante nomeadas.

[cidade/UF do imóvel], [dia] de [mês] de [ano].

---

**BANCO DO BRASIL S.A.**

---

**COMPRADOR(ES)**

Testemunhas:

---

Nome:

CPF/MF nº

RG

---

Nome:

CPF/MF nº

RG

**ANEXO 08**  
**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

**1. OBJETO: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

**2. DISPOSIÇÕES GERAIS**

2.1 Além dos dados constantes da descrição do imóvel, serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, solucionar as seguintes pendências, caso existam, arcando com todos os custos e providências eventualmente necessárias:

- a) multas, pendências judiciais, débitos, inclusive de concessionárias de água, luz e gás, e demais encargos incidentes sobre o imóvel, independentemente da data do fato gerador, mesmo lançados ou cobrados futuramente, em nome do Banco, de seus antecessores ou de terceiros;
- b) regularização do imóvel perante os entes e órgãos competentes, tais como o município onde se encontra situado, os cartórios de registro de imóveis, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Receita Federal, entre outros;
- c) adaptação das condições de fornecimento de água e luz;
- d) adaptação das condições de uso e ocupação do solo e o estado da construção; necessidade de desocupação do imóvel;
- e) verificação do enquadramento da construção em relação à lei de zoneamento municipal.

2.1.1 O Banco exime-se de toda e qualquer responsabilidade quanto aos casos e situações acima citados, assumindo apenas as situações descritas no **item 17.10** deste Edital, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do arrematante.

2.2 Para os imóveis com pendência judicial (Ex. Penhora, Hipoteca, Arresto, etc.) os compradores se declaram informados da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o Banco de prestar garantia pela evicção (conforme **itens 4.10 e 17.9** do Edital).

2.3 Para os imóveis ocupados, o **ARREMATANTE** se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso todos os riscos correspondentes, inclusive a impossibilidade de realização de vistoria para concessão de Financiamento Imobiliário ou Carta de Crédito de Consórcio e, por consequência, não liberação do crédito no prazo previsto neste Edital, caracterizando sua desistência nos termos do **item 19** do Edital e a perda, a título de multa, indicada no **item 20** do Edital.