

LEILÃO PÚBLICO

ÍNDICE

1. DO EDITAL:

ITEM ASSUNTO

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
2. MODO DE DISPUTA
3. TIPO – MAIOR LANCE CONDICIONADO
4. OBJETO
5. PREÇO MÍNIMO
6. COMISSÃO DO LEILOEIRO
7. TAXA DE SERVIÇO
8. REFERÊNCIA DE TEMPO
9. HABILITAÇÃO
10. PROPOSTA
11. LANCES PRÉVIOS E LANCES VIA INTERNET
12. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME
13. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO
14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
15. FORMALIZAÇÃO
16. DESISTÊNCIA
17. MULTA
18. OUTRAS CONDIÇÕES

2. ANEXOS AO EDITAL:

Anexo 01: Relação de Documentos;

Anexo 02: Termo de Desistência;

Anexo 03: Modelo de Contrato de Prestação de Serviços com Pagimovel;

Anexo 04A: Modelo do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças para a modalidade de pagamento à vista;

Anexo 04B: Modelo do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças para a modalidade de financiamento imobiliário;

Anexo 05: Relação e Descrição do Imóvel.

LEILÃO PÚBLICO

EDITAL

SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, inscrito no CNPJ sob o n. 25.316.863/0001-01, 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 LANCE CONDICIONADO** e serão vendidos desde que aprovados pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, após o leilão para venda dos imóveis relacionados no **Anexo 05**, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO** por meio do Pagimovel®, de acordo com os termos deste Edital.

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se exclusivamente lances via INTERNET, mediante condições de segurança - criptografia e autenticação - em todas as suas fases conforme previsto no **item 11** deste Edital. A sessão pública para a disputa dos lances, dirigida pelo **LEILOEIRO** indicado no preâmbulo, será realizada de acordo com as regras do presente Edital e seus Anexos, data e hora descritos no Sumário do Edital.
- 1.2 Os trabalhos serão conduzidos pelo **LEILOEIRO**, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados/transferidos para o aplicativo constante da página do leiloeiro ou realizados diretamente no **Portal**.
- 1.3 As informações acerca dos imóveis disponíveis para lances estarão disponíveis para consulta no website do **LEILOEIRO** e também no **Portal** (24x7).
- 1.4 Quando estiverem desocupados, os imóveis, sem prejuízo da exposição virtual poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** pelos formulários disponíveis para agendamento de visita ao bem interessado.

2. MODO DE DISPUTA

- 2.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

3. TIPO - MAIOR LANCE CONDICIONADO

- 3.1 Será considerado o valor igual ou superior ao valor mínimo de cada imóvel constante do **Anexo 05** deste Edital, sempre condicionado à aprovação pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** do valor do lance vencedor após o Leilão, uma vez que o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

4. OBJETO

- 4.1 Venda, *ad corpus*, dos imóveis relacionados e descritos no **Anexo 05** deste Edital.

LEILÃO PÚBLICO

- 4.2** Em se tratando de imóvel locado, arrendado, gravado com enfiteuse, com existência de usufruto, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo **ARREMATANTE**, na forma da lei.
- 4.3** Nos casos mencionados no item acima, constará do recibo a ser outorgado ao **ARREMATANTE** que maior lance tiver ofertado, que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.
- 4.4** O interessado detentor do direito de preferência descritos no **item 4.2** deste Edital 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 do bem encontram-se discriminados no **Anexo 05**. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer **MAIOR LANCE CONDICIONADO** para pagamento à vista ou por meio de financiamento imobiliário.

6. COMISSÃO DO LEILOEIRO

- 6.1** O **ARREMATANTE** pagará ao leiloeiro oficial, a título de comissão, a importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.
- 6.1.1** No presente leilão, 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 bancários, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.
- 6.2** Caso haja exercício de direito de preferência, o pagamento da comissão será efetuado pelo detentor do direito de preferência, em conta corrente informada pelo leiloeiro.
- 6.3** O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.
- 6.4** No caso da não aprovação do lance vencedor pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, conforme **item 3.1**, ou ainda no caso de desfazimento da venda motivado pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do **ARREMATANTE**, o valor pago a título de comissão do leiloeiro será devolvido ao **ARREMATANTE**.

7. TAXA DE SERVIÇO

- 7.1** O **ARREMATANTE** pagará à Pagimovel® a taxa informada no Sumário do Edital que incidirá sobre valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento ou o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), o que for maior.
- 7.1.1** A Pagimovel® é unidade de negócios da empresa Resale Tecnologia e Serviços S.A., responsável pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de

LEILÃO PÚBLICO

compra, e é empresa devidamente contratada pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**.

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 14.2. e 15.1** 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 03**), 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 **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, o **ARREMATANTE** terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas para promover o pagamento da importância determinada no **item 7.1**, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.

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. HABILITAÇÃO

9.1 A habilitação dar-se-á pelo pagamento da quantia correspondente a **5% (cinco por cento)** correspondente à comissão do leiloeiro, conforme **item 6** deste Edital.

10. PROPOSTA

10.1 A forma de pagamento determinada para cada imóvel seguirá descrita no **Anexo 05** deste edital e no site do **LEILOEIRO**.

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

10.3 O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, descrito no Sumário deste Edital, os documentos que constam do **Anexo 01**, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.

10.3.1 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, se for o caso, conforme **Anexo 01**;

10.3.2 Apresentação de documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, quando optante de financiamento imobiliário;

10.3.3 Apresentação dos documentos que constam do Anexo 01;

LEILÃO PÚBLICO

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

10.4 O **ARREMATANTE** vencedor deverá assinar Contrato de Prestação de Serviços, conforme **item 7.3** e Ata de Arrematação, conforme **item 15.2.1** deste Edital, via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.

11. LANCES VIA INTERNET

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

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

11.2 O **ARREMATANTE** que tiver seu lance declarado vencedor deverá depositar o valor referente à comissão do leiloeiro em conta corrente a ser informada pelo **LEILOEIRO**, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários.

11.2.1 A não realização do pagamento da comissão do **LEILOEIRO** nos prazos estabelecidos neste Edital serão considerados como desistência, conforme **item 16** deste Edital, e o **ARREMATANTE** será responsabilizado pela não concretização do negócio.

11.2.2 Independentemente do prazo do depósito citado no *caput* deste item, o **ARREMATANTE** deve cumprir o prazo estabelecido no **item 10.3** deste Edital para encaminhamento e assinatura dos documentos.

11.2.3 Em nenhuma hipótese, o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** se responsabilizará por qualquer defeito ou impossibilidade de operacionalização do equipamento de telefone ou computador, etc., de quaisquer dos interessados/licitantes.

12. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

12.1 O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário do Edital, que terá, em especial, as seguintes atribuições:

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

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

12.3 Considerar-se-á legítimo representante do **ARREMATANTE**, nos leilões e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração.

12.3.1 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.

LEILÃO PÚBLICO

- 12.3.2** Sendo o representante da pessoa jurídica proponente o seu sócio, proprietário, dirigente (ou assemelhado), 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.
- 12.4** 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.

- Credenciamento para Efetuar Lances na *INTERNET* -

- 12.5** Para efetuar lances, 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**.
- 12.6** A chave de identificação e a senha terão validade somente para o presente Leilão, sendo canceladas após o evento.
- 12.7** 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 o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

- Participação -

- 12.8** 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*, no site do **LEILOEIRO** ou do **Portal**.
- 12.9** 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.
- 12.10** 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 -

- 12.11** 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.
- 12.12** Aberta a etapa competitiva, os ofertantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances.
- 12.13** Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.

LEILÃO PÚBLICO

- 12.14 A cada lance ofertado, o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo valor.
- 12.15 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.
- 12.16 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmos valores, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 12.17 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.
- 12.18 O leiloeiro encerrará a sessão mediante encaminhamento de aviso de fechamento iminente dos lances. Findo o prazo dado, será encerrada a recepção de lances.
- 12.19 O acompanhamento do evento será feito exclusivamente pela *Internet*.
- 12.20 O sistema informará a melhor proposta imediatamente após o encerramento da etapa de lances.

13. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

- 13.1 No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que cotar o **MAIOR LANCE CONDICIONADO**.
- 13.2 Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** após o Leilão. A negativa de venda pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto o indicado no **item 6.4** acima.
- 13.3 Serão desclassificadas as propostas que:
 - (a) não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
 - (b) apresentarem o valor total da proposta inferior ao preço mínimo constante do **Anexo 03** deste Edital, para o imóvel pretendido;
 - (c) não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso;
 - (d) não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**;
 - (e) não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme **item 15.2.1** deste Edital.

14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 14.1 Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País.
- 14.2 Em todas as hipóteses de pagamento previstas no sumário deste Edital, o **ARREMATANTE** deverá aguardar a aprovação da venda pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, que ocorrerá somente após a realização do leilão. Nesta oportunidade, o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** analisará a documentação do **ARREMATANTE** e também fará a aprovação ou não do lance vencedor.

LEILÃO PÚBLICO

- 14.2.1** A aprovação da venda será formalizada por meio de comunicação escrita enviada pela Pagimovel®.
- 14.2.2** A Pagimovel® é unidade de negócios da empresa Resale Tecnologia e Serviços S.A., responsável pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra, e é empresa devidamente contratada pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**.
- 14.2.3** Após a comunicação da aprovação da venda, o **ARREMATANTE** vencedor pagará ao **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, por meio de recursos próprios, a importância correspondente ao valor do lance vencedor, conforme forma de pagamento determinada para cada imóvel.
- 14.3** O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no item 6 deste edital e a taxa descrita no Sumário deste Edital sobre o valor do líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento ou o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), o que for maior, à Pagimovel®, a título de taxa de serviço, sendo que o pagamento da taxa de serviço deverá seguir o contido no item 7 deste Edital.

- PAGAMENTO INTEGRAL POR MEIO DE RECURSOS PRÓPRIOS

- 14.4** O **ARREMATANTE** vencedor pagará ao **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, por meio de recursos próprios, a importância correspondente ao valor do lance vencedor, 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 4A e 4B**.

- PAGAMENTO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

- 14.5** 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 4A e 4B**, nos termos do **item 15.2.2** deste Edital.
- 14.6** O saldo do preço do imóvel, a ser pago por meio do Financiamento Imobiliário, deverá ser creditado ao **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** em até **135 (cento e trinta cinco)** dias corridos, após a assinatura do contrato descrito no **item 15.2.2** deste edital.
- 14.7** No pagamento por meio de financiamento imobiliário será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, bem como apresentar proposta, contendo declaração expressa de que

LEILÃO PÚBLICO

tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, conforme **Anexo 01**.

- 14.8** No caso de financiamento imobiliário, o prazo, as modalidades, as condições do interessado, as condições de ocupação do imóvel e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento imobiliário.
- 14.9** Aqueles interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário 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.
- 14.10** No caso de financiamento imobiliário os interessados, obrigatoriamente, deverão ter que comprovar a aprovação prévia do crédito, conforme **item 10.3.2** deste Edital, para apresentação da proposta.
- 14.11** Para fins de obtenção de financiamento imobiliário, será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, tanto documentos do comprador, do vendedor, como do imóvel.
- 14.12** 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.
- 14.13** Os documentos listados a seguir são os normalmente solicitados pelas instituições financeiras para a análise de concessão de financiamento imobiliário. 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.
- 14.14** Documentos do vendedor:
 - 14.14.1** CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
 - 14.14.2** Certidão negativa de débitos junto ao INSS;
 - 14.14.3** Certidão Negativa de débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
 - 14.14.4** Certidão Negativa de débitos relativos a tributos estaduais;
 - 14.14.5** Certidão Negativa de débitos relativos a tributos municipais;
 - 14.14.6** CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;
 - 14.14.7** Ata da Assembleia que elegeu a Diretoria.
- 14.15** Documentos do imóvel:
 - 14.15.1** Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - 14.15.2** Certidão Vintenária do Imóvel;
 - 14.15.3** Certidão Negativa de Tributos Municipais;
 - 14.15.4** 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 Assembleia que aprovou a referida empresa.

LEILÃO PÚBLICO

- 14.16** Os interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário 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 14.14 e 14.15** são suficientes. 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.
- 14.17** Na existência de algum apontamento em um dos documentos relacionados no **item 14.14 e 14.15**, que venha a ser indicado pela instituição financeira como impeditiva da concessão do financiamento imobiliário o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** 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.
- 14.18** O **ARREMATANTE** deverá verificar se o vendedor e imóvel, incluindo as condições de ocupação do 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 16**.
- 14.19** 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, caracterizando em caso de inviabilidade vistoria e, por consequência, não liberação do crédito no prazo previsto neste Edital, sua desistência nos termos do **item 16** 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.
- 14.20** A desistência será caracterizada, no caso de proposta para pagamento por meio de financiamento imobiliário quando:
- a. o valor correspondente não seja creditado ao **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, por qualquer motivo, pela instituição financeira escolhida pelo proponente;
 - b. tendo o proponente o financiamento imobiliário 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.
- 14.21** As tratativas de qualquer assunto referente ao financiamento imobiliário deverão ser negociadas diretamente com a agência da instituição financeira responsável pela operação.
- 14.22** O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, 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.

LEILÃO PÚBLICO

15. DA FORMALIZAÇÃO

15.1 A formalização da venda, pelos instrumentos descritos no **item 15.2** abaixo, estará sempre sujeita:

15.1.1 O envio dos documentos indicados no **Anexo 01** pelo **ARREMATANTE**;

15.1.2 À análise da documentação pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**;

15.1.3 À análise de crédito, se for o caso, e da análise de *compliance* pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**;

15.1.4 À análise e aprovação, pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, do valor do lance vencedor nos casos de arrematação, ficando a exclusivo critério do **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

15.2 A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 05** será formalizada mediante:

15.2.1 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;

15.2.2 A assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, pelo **ARREMATANTE**;

15.2.3 Lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, pelo **ARREMATANTE**.

15.2.4 Na hipótese do pagamento ser efetuado por meio de recursos próprios e financiamento imobiliário, será adotado, na formalização do negócio, o instrumento utilizado pela instituição financeira que conceder o financiamento imobiliário, 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 16 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 **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADO**.

15.3 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 Definitiva de Venda e Compra e 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.

15.4 A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas de preferência do **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

LEILÃO PÚBLICO

- 15.4.1** 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**.
- 15.5** O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Definitiva de 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.
- 15.6** Na formalização do negócio, o modelo de Escritura Definitiva de Venda e Compra usualmente utilizado pelo cartório devendo ser incluída a cláusula "ad corpus", consagrando o negócio como sendo "ad corpus".
- 15.7** O **ARREMATANTE** terá o prazo de 8 (oito) dias úteis, contado a partir da convocação da Pagimovel®, para apresentar toda a documentação exigida pelo Tabelionato para formalização da Escritura Definitiva de 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 16** 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®.
- 15.8** 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 **Anexo 01** ou qualquer outro documento complementar exigido Pagimovel®.
- 15.9** A Pagimovel® adotará as ações necessárias para o registro da Escritura Definitiva 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 Definitiva de Venda e Compra como a certidão após o registro da venda) e outras necessárias para o registro, por conta do adquirente.
- 15.10** Em caso de pagamento por meio de financiamento imobiliário, as ações para o registro poderão ser adotadas pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** ou pela instituição financeira que estiver concedendo o crédito.
- 15.11** Para financiamento imobiliário, 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**.
- 15.12** 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 05**, 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.
- 15.13** Existindo valores não quitados de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio e condomínio, o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**

LEILÃO PÚBLICO

NÃO-PADRONIZADOS. ficará responsável pela quitação dos valores devidos até a assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

- 15.14** Após a assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel, inclusive as descritas no **Anexo 05**, serão atribuídos ao adquirente.
- 15.15** O **ARREMATANTE** somente receberá os direitos de posse exercidos pelo **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** sobre o imóvel, após o recebimento do valor total ofertado no lance e o devido registro da Escritura Pública Venda e Compra ou do registro do Instrumento de Financiamento, nos casos de financiamento imobiliário, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
- 15.16** Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação.
- 15.17** Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, após a habilitação deste conforme **item 9.1** deste Edital, seja por desistência expressa ou por desclassificação, o **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** 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.
- 15.18** 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 **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** 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.
- 15.19** Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 15.20** Caso não haja o registro da Escritura Pública Venda e Compra no Cartório de Registro de Imóveis, a venda será desfeita, os valores pagos pelo licitante a título de comissão do leiloeiro serão convertidos em multa, nos termos do **item 17**.

16. DESISTÊNCIA

- 16.1** O **ARREMATANTE** vencedor poderá ser considerado desistente se:
 - 16.1.1** Não celebrar a Escritura Definitiva de Venda e Compra conforme **item 15.2.3**, especificado neste edital;
 - 16.1.2** Não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Edital;
 - 16.1.3** Não satisfizer as condições previstas neste Edital para celebração dos contratos;
 - 16.1.4** Manifestar-se expressamente nesse sentido, por meio do Termo de Desistência, **Anexo 02**.
 - 16.1.5** deixar de apresentar os documentos solicitados e prazo estipulado no **item 10.3** deste Edital.

LEILÃO PÚBLICO

16.1.6 Deixar de apresentar os documentos solicitados nos subitens **10.3.1** a **10.3.3** e prazo estipulado nos itens **10.3** e **10.4** deste Edital.

17. MULTA

17.1 Caracterizada a desistência nos termos do **item 16** deste Edital, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa:

17.1.1 após a habilitação descrita no **item 9** deste Edital, os valores equivalentes à comissão do leiloeiro e a taxa de serviço da Pagimovel®;

17.1.2 após o pagamento descrito no **item 14.2.3** deste Edital, o valor correspondente a 10% (dez) por cento sobre valor integral do lance vencedor, que reverterá em benefício do **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** 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 Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças. A desistência também poderá incidir em ações judiciais cabíveis, sendo o **ARREMATANTE** responsável por todos os custos pertinentes à esta ação.

18. OUTRAS CONDIÇÕES

18.1 O **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** reserva-se o direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não os imóveis pelo maior lance alcançado ou então por outro valor ofertado que não o lance maior bem como 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.

18.2 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 **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, subsequente às ora fixados.

18.3 Os objetos desta licitação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

LEILÃO PÚBLICO

ANEXO 01

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE

- Pessoa Física e Produtor Rural:

- a) CPF (Cadastro de Pessoa Física) do **ARREMATANTE**;
- b) RG (Registro Geral) ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação) do **ARREMATANTE**;
- c) Foto (selfie) com RG ou CNH;
- d) CPF (Cadastro de Pessoa Física) do cônjuge, se casado;
- e) RG (Registro Geral) ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação), do cônjuge, se casado;
- f) Comprovante de Residência, com validade de 30 dias;
- g) Certidão de Nascimento atualizada, se solteiro;
- h) Certidão de Casamento, se casado. Com averbação do divórcio, se divorciado ou com averbação do óbito, se viúvo;
- i) Certidão de registro do pacto antenupcial, se casado após 1977, exceto comunhão parcial de bens;
- j) Escritura de União Estável;
- k) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeito de Negativo de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com validade de 30 dias);
- l) Carta de crédito aprovada para os casos em que a forma de pagamento escolhida for financiamento, com prazo de validade superior a 20 dias da data de avaliação.

- Pessoa Jurídica:

- a) Documento de Constituição (Contrato Social, Estatuto, Declaração de Firma Individual, Declaração de Microempreendedor Individual, Ata de Eleição da Diretoria, etc.);
- b) Última Alteração Contratual e Estatutária;
- c) RG (Registro Geral) ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação) dos representantes legais;
- d) CPF (Cadastro de Pessoa Física) dos representantes legais.
- e) Foto (selfie) com RG ou CNH dos representantes legais;
- f) Comprovante de residência da empresa, com prazo máxima de 03 (três) meses;

LEILÃO PÚBLICO

- g) Comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, caso não seja possível a apresentação do comprovante de endereço em nome da pessoa jurídica;
- h) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeito de Negativo de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com validade de 30 dias);
- i) Documento de mandato e/ou procurações, para os casos em que a pessoa jurídica esteja representada;
- j) Carta de crédito aprovada para os casos em que a forma de pagamento escolhida for financiamento, com prazo de validade superior a 20 dias da data de avaliação.

LEILÃO PÚBLICO

ANEXO 02

TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, _____, tendo participado do Leilão nº _____ (nº do leilão), 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 ao leilão supramencionado 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 **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**

LEILÃO PÚBLICO

ANEXO 03

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:

QUADRO RESUMO
1. QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR
SE PF: [COMPRADOR], [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 ”;
SE PJ: [COMPRADOR], [TIPO PESSOA], [ATIVIDADE PRINCIPAL], localizado à [ENDEREÇO], [N.], [COMPLEMENTO], [BAIRRO], na cidade de [CIDADE]/[UF], CEP [CEP], inscrito no C.N.P.J/M.F sob o n.º [CNPJ], e-mail [EMAIL], a seguir denominado o “ COMPRADOR ”;
2. QUALIFICAÇÃO DA RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.
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 , a seguir denominada “ RESALE ”; e
3. QUALIFICAÇÃO DA PLATAFORMA PAGIMOVEL
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 ”;
4. HONORÁRIOS E REMUNERAÇÕES
(i) À PAGIMOVEL pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo da venda e compra, conforme instruções do VENDEDOR , a remuneração de x % (..... por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento ou valor fixo de R\$ x(.....), destes o que for maior.
5. DADOS PARA PAGAMENTO
Todos os serviços acima descritos serão pagos diretamente à PAGIMOVEL : (i) por boleto bancário ou (ii) mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta

LEILÃO PÚBLICO

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

E por fim o proprietário do imóvel da pessoa jurídica devidamente qualificada na Ficha Proposta (“**VENDEDOR**”).

têm entre si justo e contratado o presente instrumento particular de “Contrato de corretagem, gestão eletrônica do processo de vendas e serviços relacionados” (“Contrato”), pelo qual acordam quanto às cláusulas e condições adiante estabelecidas:

1. -DO OBJETO

1.1.0 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 Ficha Proposta (“**IMÓVEL**”).

1.2. Constituem obrigações da **PAGIMOVEL**:

- (a) recepcionar as propostas disponibilizadas na plataforma de gestão e submetê-las à aprovação do vendedor/proprietário do **IMÓVEL** com as informações oferecidas pelo canal de venda;
- (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) enviar a confirmação sobre o pagamento do **IMÓVEL** às partes e liberar a remuneração devida à cada parte por ocasião da confirmação final da operação de compra e venda do Imóvel, representado pelo registro do título aquisitivo entre **COMPRADOR** e vendedor/proprietário no Registro de Imóveis competente e das garantias a ele relacionadas;
- (e) realizar a gestão da escrituração de forma centralizada no Tabelião de Notas elegido pelo vendedor/proprietário e o registro do Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (f) 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

LEILÃO PÚBLICO

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 descrita no “Quadro Resumo”, item “4. Honorários e Remunerações”, subitem “i”, incidente sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

2.2.Uma vez comunicado sobre a aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo vendedor/proprietário do **IMÓVEL** o **COMPRADOR** terá o prazo de 48 (quarenta e oito horas) para integralizar o pagamento, sob pena de cancelamento da proposta de compra, sem qualquer tipo de ônus de parte a parte.

2.3.O **COMPRADOR** declara que a remuneração dos serviços acima lhe foi informada na plataforma eletrônica de vendas 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**.

2.4.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**; ou
- (b) 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),

LEILÃO PÚBLICO

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.

LEILÃO PÚBLICO

ANEXO 04A

MODALIDADE À VISTA

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

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

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		
1.1. PROMITENTE VENDEDOR, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLEMENTE “VENDEDORA”:		
NOME , pessoa jurídica de direito (público/privado), com sede na (endereço completo), inscrita no CNPJ sob n. (número do CNPJ), representada por (nacionalidade), (profissão), (estado civil), portador(a) da cédula de identidade nº, expedida pela, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº		
1.2. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), DORAVANTE DENOMINADO(S) SIMPLEMENTE “COMPRADOR(ES)”:		
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:

LEILÃO PÚBLICO

Domicílio:

E-mail:

Celular:

Em havendo mais de um **COMPRADOR**, todos serão designados pela expressão "**COMPRADOR**", 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.

2. IMÓVEIS OBJETO DA VENDA E COMPRA

Descrição do(s) imóvel(eis):

2.1. **(Endereço)**, cujas frações e áreas são melhores descritas na Matrícula nº do Registro de Imóveis do Município de

O(s) imóvel(eis) ora descrito(s) e caracterizado(s) será(ão) doravante mencionado(s) apenas como "**IMÓVEL**".

3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL

3.1 Descrição da(s) pendência(s):

4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O preço a ser pago pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, **no ato da assinatura do presente CONTRATO**, pela venda e compra ora pactuada é de R\$ (por extenso) ("**PREÇO DO IMÓVEL**").

4.2. 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. CONTA CORRENTE PARA PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL

LEILÃO PÚBLICO

5.1. Nome do(a) TITULAR: (nome do comprador)
5.2. CNPJ/MF:
5.3. Agência:
5.4. Conta :
6. CONTA DO(S) COMPRADOR(ES)
6.1. Nome do(a) TITULAR:
6.2. CPF 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**", 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**."

LEILÃO PÚBLICO

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 expresse 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 expresse 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) terem diligenciado e se informado(s) acerca da(s) ocupação do **IMÓVEL**, assumindo de modo expresse 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 registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) serão arcados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

LEILÃO PÚBLICO

SUBCLÁUSULA 1.4.: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) 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 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 ou questões administrativas envolvendo a emissão da guia de pagamento do imposto de transmissão, ITBI.

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, ITBI, quitada sobre a venda e compra, quitada sobre a venda e compra, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da comunicação da sua emissão.

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, sendo qualquer empecilho causado, eventualmente, por este motivo, de culpa exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**.

SUBCLÁUSULA 3.2.: 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**, com recursos próprios

LEILÃO PÚBLICO

devidamente depositados/compensados na conta bancária do **VENDEDOR** e; (ii) comprovação da lavratura de escritura do **IMÓVEL**.

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)** ainda que lançados em nome do **VENDEDOR** ou de terceiros.

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;

LEILÃO PÚBLICO

(iii) 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) e (ii) acima ou ainda o não comparecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra na data notificada na SUBCLÁUSULA 3.4, 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 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 DO(S) COMPRADOR(ES)**” do **QUADRO RESUMO**, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável.

SUBCLÁUSULA 5.3.: No caso da hipótese prevista no item (iii) acima, o **VENDEDOR** notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** para informar 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 “**6. 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) **COMPRADORES** 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.

LEILÃO PÚBLICO

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.

LEILÃO PÚBLICO

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), 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).

LEILÃO PÚBLICO

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].

NOME DO VENDEDOR

COMPRADOR(ES)

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF nº
RG

Nome:
CPF/MF nº
RG

LEILÃO PÚBLICO

ANEXO 04B

MODALIDADE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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		
1.1. PROMITENTE VENDEDOR, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLEMENTE “VENDEDOR”:		
NOME , pessoa jurídica de direito (público/privado), com sede na (endereço completo), inscrita no CNPJ sob n. (número do CNPJ), representada por (nacionalidade), (profissão), (estado civil), portador(a) da cédula de identidade nº, expedida pela, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº		
1.2. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), DORAVANTE DENOMINADO(S) SIMPLEMENTE “COMPRADOR(ES)”:		
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:

LEILÃO PÚBLICO

Em havendo mais de um **COMPRADOR**, todos serão designados pela expressão “**COMPRADOR**”, 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.

2. IMÓVEIS OBJETO DA VENDA E COMPRA

Descrição do(s) imóvel(eis):

2.1. **(Endereço)**....., cujas frações e áreas são melhores descritas na Matrícula nº do Registro de Imóveis do Município de

O(s) imóvel(eis) ora descrito(s) e caracterizado(s) será(ão) doravante mencionado(s) apenas como “**IMÓVEL**”.

3. PENDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS DO IMÓVEL

3.1 Descrição da(s) pendência(s):

4. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço a ser pago pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, pela venda e compra ora pactuada é de R\$ (por extenso), mediante a totalização das parcelas abaixo indicadas (“**PREÇO DO IMÓVEL**”):

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 “**CONTRATO**”.

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

4.3 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,

LEILÃO PÚBLICO

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:.....
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:

LEILÃO PÚBLICO

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)

LEILÃO PÚBLICO

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**”;

LEILÃO PÚBLICO

(b) 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 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 **CLAUSULA 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 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

LEILÃO PÚBLICO

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 todas 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**”.

LEILÃO PÚBLICO

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 **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.

LEILÃO PÚBLICO

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.

LEILÃO PÚBLICO

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

LEILÃO PÚBLICO

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), 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].

NOME DO VENDEDOR

COMPRADOR(ES)

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF nº
RG

Nome:
CPF/MF nº
RG

LEILÃO PÚBLICO

ANEXO 05 RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1** 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) Após a assinatura Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel 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 **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, 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.
- 1.2** O **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** exime-se de toda e qualquer responsabilidade quanto aos casos e situações acima citados, assumindo apenas as situações descritas no **item 15.11** deste Edital, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do **ARREMATANTE**.
- 1.3** 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.
- 1.4** Para os imóveis ocupados o **ARREMATANTE** se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso todos os riscos correspondentes, caracterizando sua desistência nos termos do **item 16** deste Edital e a perda, a título de multa, **item 17** do Edital.