

# EDITAL DE LEILÃO SOMENTE “ON LINE”

**Data: 08 de julho de 2022, às 11:00 horas**

O BANCO TRIÂNGULO S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.351.180/0001-59, com sede administrativa na Avenida Cesário Alvim, 2209, – Uberlândia MG Cep: 38400-696, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar LEILÃO PÚBLICO, por intermédio do Leiloeiro Oficial Eduardo Jordão Boyadjian, regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 464, sediado à Praça dos Omaguás, nº 98 - Bairro Pinheiros, São Paulo-SP, para venda dos bens imóveis abaixo descritos, pelas condições estabelecidas neste Edital.

## 1. CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Os imóveis descritos no Anexo I, deste Edital, serão leiloados “*ad corpus*”, conforme previsto no item 5.4 deste Edital, no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles;

1.1 Conforme suas respectivas descrições, os imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação correrá exclusivamente por conta do Arrematante, que assumirá todas as medidas, encargos e ônus, isentando o Leiloeiro e o COMITENTE VENDEDOR de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

1.3 Os bens relacionados no anexo I deste Edital serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao COMITENTE VENDEDOR o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro, sem que nenhuma indenização seja devida ao interessado. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do COMITENTE VENDEDOR, noticiadas por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar-se das referidas alterações

## 2. OBJETO

2.1 Alienação dos imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

## 3. HABILITAÇÃO

3.1 Os interessados em participar do leilão através de lances online deverão cadastrar-se previamente ao site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), solicitar habilitação para o referido leilão até 24 horas antes do início do leilão, aceitando todas as condições e termos estabelecidos, bem como, estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto a Receita Federal, e também estar com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços. Os lances poderão ser ofertados através do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), e ainda, o Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O valor atribuído para o lance inicial/atual corresponde o preço mínimo de venda do bem.

3.2 O leiloeiro e o Comitente poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

#### **4. LANCES ONLINE**

4.1 O envio de lances online se dará exclusivamente através do site [www.leilaoVIP.com.br](http://www.leilaoVIP.com.br), respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido.

4.2 O proponente vencedor por meio de lance online terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas após recebimento do comunicado expressamente acerca da homologação e aprovação da venda, para efetuar o pagamento da totalidade do preço ofertado em favor do COMITENTE VENDEDOR, bem como, efetuar o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda EM FAVOR DO LEILOEIRO OFICIAL, conforme Edital. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, no prazo estabelecido, estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

#### **5. CONDIÇÕES DE VENDA**

5.1 Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação dos lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar os imóveis *in loco*, pois não poderão alegar, posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características e/ou do estado de conservação dos imóveis adquiridos.

5.2 OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER “AD CORPUS” - A venda do(s) imóvel(is) será(ão) concretizada(s) em caráter “*Ad Corpus*”, no estado em que se encontra(m), sendo de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, despesas com a regularização do(s) imóvel(is) junto a Prefeitura, matrícula, averbação de área de reserva legal, se necessário, à transferência para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, foro, laudêmio, escritura pública, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, desocupações e demais que por ventura possam ocorrer, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, estado de conservação, características, localização e documentações do(s) imóvel(is). As áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

5.3 Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham como fato gerador data posterior à transferência da posse direta do imóvel ao comprador, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.4 Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

5.5 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.6 Os interessados, as pessoas físicas, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF e comprovante de endereço). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipados ou assistidos por seu representante legal.

5.7 Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa.

5.8 Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

5.9 A representação por terceiros deverá ser feita por procuração, com poderes especiais para o ato.

5.10 O pagamento do valor arrematado deverá ser feito por meio de TED diretamente na conta do COMITENTE VENDEDOR, a saber: Banco 634 – Banco Triângulo S/A, Ag 001, CC 497-9 valendo o comprovante da TED como recibo de quitação.

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

6.1 Os imóveis arrematados serão pago à vista, em moeda corrente nacional, diretamente ao COMITENTE VENDEDOR no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação. Poderá ser aceito parcelamento do valor da arrematação, sob pré análise e a critério exclusivo do COMITENTE VENDEDOR, considerando o seguinte formato:

- Entrada mínima de 20% (vinte por cento) do preço;
- máximo de 60 (sessenta) parcelas mensais acrescidas de juros de 1% a.m..

6.2 O COMITENTE VENDEDOR terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para providenciar os documentos para escritura. Caso haja a necessidade de regularização de documentos, o prazo começa a contar após a devida regularização.

6.3. A posse será por conta do arrematante, após o pagamento do lance total ao Banco Triângulo S/A e a comissão do leiloeiro.

6.4 Caso ocorra atraso no pagamento que implique o inadimplemento, total e/ou parcial, do preço da Compra e Venda ajustado ao(a) COMPRADOR(A), será aplicada multa no valor equivalente a 2% (dois por cento) da parcela inadimplida, a qual deverá ser pago ao VENDEDOR, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado “*pro rata die*” e correção monetária com base na variação do IGP-M/FGV (ou em caso de sua extinção, pelo indexador de preço que substituí-lo), verificada naquele período.

## **7. COMISSÃO DO LEILOEIRO**

7.1 O arrematante, além do pagamento total do valor do preço, no ato da arrematação, pagará também ao leiloeiro a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão.

7.2 O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de **boleto bancário**.

## **8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/INSTRUMENTO AQUISITIVO**

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Definitiva de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra.

8.2. O VENDEDOR deverá dar entrada no competente instrumento de formalização da alienação em até 60 (sessenta) dias, contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência documental de responsabilidade do VENDEDOR e/ou do Arrematante, indicada no texto do lote e nas considerações preliminares, previstas no Anexo I.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição com prévia análise e aprovação expressa por parte do VENDEDOR.

8.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer aos Arrematantes ficha de matrícula dos imóveis, atualizadas, segundo descritas no Anexo I deste Edital.

8.5. Serão de responsabilidade do Arrematante, todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: regularização da matrícula, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá exclusivamente ao VENDEDOR, bem como irá apresentar documentos e certidões exigidas por Lei para o Tabelião responsável.

8.6 A partir da efetiva entrega da posse precária do IMÓVEL, passarão a se constituir responsabilidade de transferência e pagamento do COMPRADOR todos os impostos e taxas, contas de luz, água e esgoto, taxa de lixo e quaisquer outras de toda e qualquer natureza incidentes sobre o IMÓVEL, obrigando-se ele a fornecer ao VENDEDOR, sempre que solicitado, os correspondentes comprovantes de pagamento e quitação até que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda e, conseqüentemente, transferida a propriedade e posse definitiva do imóvel.

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

9.1. Ocorrendo o não pagamento no prazo devido pelo arrematante, desistência ou arrependimento do lance ou proposta, desfar-se-á a venda e o arrematante deverá pagar 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, bem como a Comissão devida ao leiloeiro, qual seja, 5% (cinco por cento), que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

9.2. Poderá o leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto Federal nº 21.981/32.

9.3. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

## **10. DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1 A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, bem como no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

10.2 **Os lances ofertados são irrevogáveis.** O Usuário/interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

10.3 O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características dos imóveis adquiridos, da sua situação jurídica, bem como, de eventual ausência de averbação(ões) de benfeitorias existentes, junto ao C.R.I. competente, sendo de sua responsabilidade a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, assim como existência de eventuais ônus.

10.4 A posse direta ou indireta dos imóveis será transmitida aos arrematantes, depois de liquidado o pagamento do lance vencedor do negócio, total do preço, e assinatura do instrumento aquisitivo, bem como após quitação da comissão junto ao leiloeiro.

10.5 A Escritura Pública definitiva de compra e venda do IMÓVEL será outorgada ao COMPRADOR, desde que o Preço tenha sido integralmente pago/quitado.

10.6 Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação e/ou desocupação dos imóveis, bem como desapropriação(ões) em qualquer âmbito, possível descontaminação de solo, se for o caso, correrão por conta do arrematante.

10.7 As fotos e descrições dos bens que serão levados a hasta estão disponíveis nos sites [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), sem prejuízo da exposição virtual, sendo certo que as fotos expostas no(s) site(s) são meramente ilustrativas.

10.8 O site [www.leilaoVIP.com.br](http://www.leilaoVIP.com.br) poderá cancelar qualquer lance a seu único e exclusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no leilão, bem como o interessado descumpra qualquer regra disposta nos editais, condições de venda e regulamento geral do leilão.

10.9 Não será permitido em hipótese alguma o cancelamento dos lances pelo proponente/ofertante.

10.10 O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado será(ão) permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site [www.leilaoVIP.com.br](http://www.leilaoVIP.com.br), bem como ficarão sujeitos às penalidades cabíveis, dispostas nos editais, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do leilão.

10.11 As notas de venda em leilão dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte do VENDEDOR.

10.12 Integra o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o anexo I (arquivo completo disponível neste site a partir de 17/06/2022).

10.13 Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 55 (11) 3093-5252, ou por escrito através do e-mail [sac@leilaoVIP.com.br](mailto:sac@leilaoVIP.com.br).

10.14 O leiloeiro é meramente mandatário do comitente vendedor, não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens colocados em leilão.

10.15 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

10.16 Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

OBS.: Reservamo-nos o direito a correções em erros de digitação que possam ter ocorrido, a qualquer momento.

## ANEXO I

LOTE	DESCRICAO / LANCE MÍNIMO INICIAL
1	<p><b>Itápolis/SP. Jardim Maria M. Castro.</b> Rua Odilon Negrão, 349. Edifício Raphael e Emília. Apartamento nº 91, (9º andar) c/ área útil de 140,075m², área comum de 30,20m², totalizando 170,275m² de área coberta, com uma vaga de estacionamento. Matrícula 18989 do RI Local. Obs.: Os gravames que constam da matrícula são posteriores ao direito de preferência do Tribanco, portanto não carregam dívida e deverão ser baixados pelo arrematante. Desocupado.</p> <p><b>Lance Mínimo: R\$ 455.000,00</b></p>
2	<p><b>Itápolis/SP. Jardim Maria M. Castro.</b> Rua Odilon Negrão, 349. Edifício Raphael e Emília. Apartamento nº 101, (10º andar) c/ área útil de 140,075m², área comum de 30,20m², totalizando 170,275m² de área coberta, com uma vaga de estacionamento. Matrícula 18991 do RI Local. Obs.: Os gravames que constam da matrícula são posteriores ao direito de preferência do Tribanco, portanto não carregam dívida e deverão ser baixados pelo arrematante. Desocupado.</p> <p><b>Lance Mínimo: R\$ 455.000,00</b></p>
3	<p><b>Colina/SP. Jardim Primavera.</b> Terreno urbano, constituído pelo lote 60 da quadra E, do Jardim Primavera, com área total de 275,00m². No local existe uma construção não averbada, edificada de um Salão de exposição e atendimento, 02 sanitários, depósito, cozinha, área de manipulação e 02 áreas ocupadas por câmara fria. Rua 4, 536 - quadra E - Lote 60, Jardim Primavera. Matrícula nº 6.865 do RI local. Obs: (i) <b>Desocupado.</b> (ii) Regularização da área não averbada e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do arrematante.</p> <p><b>Lance Mínimo: R\$ 195.000,00</b></p>
4	<p><b>Catanduva/SP. Jardim Alpino.</b> Rua Poços de Caldas e Rodovia Washington Luiz. Área de terras remanescente da Chácara 4 da quadra P, com vocação comercial, c/ área: 4.512,77m². Matrícula nº 31.010 do 1º RI local. Obs.: (i) Os gravames que constam da matrícula são posteriores ao direito de preferência do Tribanco, portanto não carregam dívida e deverão ser baixados pelo arrematante. (ii) Área não demarcada fisicamente, regularização e encargos perante os órgãos competentes, bem como da averbação da atual denominação do logradouro, correrão por conta do arrematante (iii) <b>Desocupado.</b> Eventual desocupação por conta do arrematante.</p> <p><b>Lance Mínimo: R\$ 893.000,00</b></p>
5	<p><b>Barreiras/BA. Loteamento Santa Luzia III.</b> Rua Vilas Lobos, nº 301. Lote nº 19 da Quadra nº 06, medindo 9,60m de frente, 10,60m de fundo, por 25,00m do lado direito e 25,00m do lado esquerdo, perfazendo uma área total do terreno de 252,50m². Matrícula nº 35.795 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Barreiras/BA. Obs.: (i) Desocupado; (ii) Sobre o terreno existe a construção de um imóvel comercial com área estimada em 260,00m² não averbado na matrícula. Regularização da área construída perante órgãos públicos, bem como despesas correrão por conta do arrematante.</p> <p><b>Lance Mínimo: R\$ 235.000,00</b></p>
6	<p><b>Cidade Ocidental/GO.</b> Loteamento denominado Parque Nápolis – A. Lote 05 da Quadra 51, com a área de terreno de 7.965,00m², confrontando pela frente com a Rua 12. Matrícula nº 16.715 do Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Oriental/GO. Obs.: (i) Eventual desocupação por conta do arrematante; (ii) Terreno não demarcado fisicamente, regularização e encargos por conta do arrematante.</p> <p><b>Lance Mínimo: R\$ 240.000,00</b></p>
7	<p><b>Taquara/RS. Bairro Santa Terezinha.</b> Rua Amazonas nº 229. Prédio comercial. Áreas totais estimadas no local: terreno com 1.955,05m² e construção com 1.865,00m² (não averbada no RI). IMÓVEL 1: Terreno urbano, com área de 352,00m², medindo 11,00m de frente, por 32,00m de frente aos fundos, sem benfeitorias, na Rua Amazonas, lado par, na Vila Santa Terezinha, na cidade de Taquara/RS, melhor descrito em suas medidas e confrontações na matrícula nº 4.589 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taquara/RS. IMÓVEL 2: Terreno Urbano, com a área de 770,00m², sem benfeitorias, na cidade de Taquara/RS, em uma Rua Projetada, lado ímpar, na Vila Santa Terezinha, medindo 22,00m de frente por 35,00m de frente aos fundos, melhor descrito em suas medidas e confrontações na matrícula nº 43.585 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taquara/RS. Av.01/64.652 – para constar que atualmente o imóvel situa-se na Travessa Agenor, ex-</p>

rua Projetada. IMÓVEL 3: Terreno urbano, de formato irregular, com área superficial de 397,25m<sup>2</sup>, sito na Travessa Agenor, distante 55,00m ao norte da esquina com a Rua Amazonas, no quarteirão completo formado pelas ditas vias, Rua Ceará e Rua Bahia, no Bairro Santa Teresinha, na cidade de Taquara/RS, melhor descrito em suas medidas e confrontações na matrícula 52.884 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taquara/RS. IMÓVEL 4: Terreno urbano, de formato irregular, com área superficial de 435,80m<sup>2</sup>, sito na Rua Amazonas, esquina com a Travessa Agenor, em lado par, no quarteirão formado pelas ditas vias, Rua Ceará e Rua Bahia, no Bairro Santa Terezinha, na cidade de Taquara/RS, melhor descrito em suas medidas e confrontações na matrícula nº 52.885 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taquara/RS. OBSERVAÇÃO: **OCUPADO**, Terrenos fisicamente unificados, onde consta a construção de um prédio comercial com a área construída estimada no local de 1.865,00m<sup>2</sup>, situada a Rua Amazonas, nº 229, Bairro Santa Teresinha, não averbada no Cartório de Registro Imobiliário. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da averbação da área construída, bem como do atual logradouro do imóvel e desocupação correrão por conta do arrematante. **Lance Mínimo: R\$ 1.100.000,00**

São Paulo, 17 de junho de 2022

**Leilão VIP – Alienações Públicas LTDA**  
**Cristiana Boyadjian Anjos**  
Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros – São Paulo/SP

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente Instrumento particular e na melhor forma de direito,

**BANCO TRIÂNGULO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Uberlândia-MG, na Avenida Cesário Alvim, 2209, bairro Aparecida, inscrito no CNPJ sob nº 17.351.180/0001-59, neste ato na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente de “VENDEDOR”, e, de outro lado,

**(QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR)**, doravante denominado simplesmente “COMPRADOR”, em entre si justo e pactuado o presente Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O VENDEDOR é legítimo proprietário e possuidor do(s) imóvel(is) objeto da presente negociação, assim identificado(s) por **(DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS))** .:
- 1.2. O VENDEDOR declara que não responde por ações reais, pessoais e reipersecutórias, encontrando-se o(s) aludido(s) imóvel(is) completamente livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, gravames, dúvidas, dívidas, direito de preferência, inclusive de natureza fiscal e hipotecária, e/ou direito de livre e integral disposição, respeitado ainda, as servidões previamente constituídas até esta data. O COMPRADOR está ciente de que as medidas e confrontações foram conferidas e que concorda com elas, sem restrições, bem como a informação de que o imóvel está ocupado por terceiros, correndo por sua conta a imissão/reintegração de eventuais áreas. Além disso, o COMPRADOR declara-se ciente de que havendo benfeitorias não averbadas na matrícula, correrão por sua conta exclusiva a averbação necessária, sem desconto no preço do(s) imóvel(is). Por fim, o COMPRADOR está ciente que o VENDEDOR protocolizou junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE, pedido de averbação de leilões negativos e baixa da alienação fiduciária constante da matrícula do imóvel objeto deste Contrato e concorda em aguardar o tempo necessário para que tais procedimentos sejam realizados pelo Cartório. Caso, por qualquer razão, se constate a impossibilidade da baixa do gravame, as partes darão o Contrato por resolvido e o VENDEDOR restituirá o valor já pago pelo COMPRADOR, em até 10 (dez) dias a contar da comunicação do Cartório, renunciando as partes a qualquer indenização decorrente da inviabilidade da baixa do gravame.

Em razão da importância do conteúdo, o COMPRADOR manifesta sua expressa ciência acerca do disposto no item 1.2:

---

Nome comprador.

- 1.3. O VENDEDOR, pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, vende, como de fato vendido tem o(s) presente(s) imóvel(is), descrito(s) e caracterizado(s) no Item 1.1 acima ao COMPRADOR, e este, por sua vez, o(s) adquire pelo preço e condições adiante expressos.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

- 2.1. Pelo(s) Imóvel(is) descrito(s) na Cláusula Primeira, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR o valor total, fixo e absoluto de **(VALOR E FORMA DE PAGAMENTO)**.

- 2.2.** Ajustam as partes a lavratura de escritura Pro Solvendo ao COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do pagamento das arras, ficando a quitação condicionada ao integral pagamento do preço, na forma ajustada nesta cláusula. Quando do pagamento integral do preço previsto nesta cláusula, o VENDEDOR dará plena e geral quitação, bem como a posse, domínio, direitos e ações que sobre o(s) imóvel(is) exercia, para que o COMPRADOR dele(s) use, goze e livremente disponha como seu(s).
- 2.2.1.** A escritura Pro Solvendo (se à prazo) ou definitiva (se à vista) deverá conter cláusula resolutiva expressa, prevendo se o COMPRADOR atrasar o pagamento de qualquer das parcelas do preço, e se constituído em mora, não purgá-la em 15 (quinze) dias, poderá o VENDEDOR exigir a totalidade do preço ou desfazer a presente venda. Em caso de desfazimento incidirá uma multa de 20% (vinte por cento) sobre o preço da compra e venda, sem prejuízo das de perdas e danos.
- 2.3.** O atraso no pagamento de qualquer das parcelas do preço, inclusive as arras, implicará na multa moratória de 2% a.m. (dois por cento ao mês), mais juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) incidente sobre o débito devidamente corrigido, *pro rata die*.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA ESCRITURA E DESPESAS

- 3.1.** A Escritura Pro Solvendo (se à prazo) ou definitiva (se à vista) de venda e compra do(s) Imóvel(is), objeto do presente Contrato, será outorgada pelo VENDEDOR ao COMPRADOR na forma e prazos estabelecidos no item 2.2 supra, correndo por conta do COMPRADOR as despesas e emolumentos cartorários, ITBI e afins, com o que concorda, sem ressalvas, o COMPRADOR. Referido pagamento das despesas, taxas cartorárias e demais emolumentos não poderão ser deduzidos do preço ora avençado na cláusula anterior.
- 3.2.** O COMPRADOR se compromete a ingressar com o pedido de registro do(s) imóvel(is) no competente cartório, em até 30 (trinta) dias a contar da lavratura da escritura, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais), limitado a 20% do valor do(s) imóvel(is), além de suportar as perdas e danos havidas ao VENDEDOR.
- 3.3.** O VENDEDOR se compromete a fornecer ao COMPRADOR todos os documentos necessários para a elaboração da competente escritura pública de compra e venda do imóvel e o seu devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos prazos fixados pelas partes.

### CLÁUSULA QUARTA - DA IRRETRATABILIDADE

- 4.1.** O presente Instrumento, que obriga as Partes contraentes e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando as Partes, expressamente, ao direito de arrependimento.
- 4.2.** O não pagamento de qualquer das parcelas do preço em até 15 (quinze) dias do vencimento, além dos ônus de mora previstos neste Contrato, importará no vencimento antecipado das demais parcelas e facultará ao VENDEDOR considerar rescindido este Contrato, ocasião em que o COMPRADOR incidirá, além daqueles encargos mencionados, em multa não compensatória desde logo fixada em 20% (vinte por cento) do valor deste contrato, sem prejuízo das perdas e danos.

## CLÁUSULA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. O COMPRADOR fica autorizado a ocupar o(s) imóvel(is) a partir do pagamento das arras, mas somente será imitado na posse definitiva dele(s) a partir da data do pagamento integral da Compra e Venda e seus consectários, observadas as disposições constantes neste instrumento.
- 5.2. O VENDEDOR dará ao COMPRADOR, imediatamente após o pagamento das arras, a posse precária do(s) Imóvel(is), devendo, a partir de então, defendê-lo(s) de qualquer turbacão ou esbulho, podendo o COMPRADOR fazer no(s) imóvel(is) as benfeitorias que julgar necessárias, obedecendo às posturas municipais e aos regulamentos administrativos.
- 5.3. As benfeitorias eventualmente realizadas pelo COMPRADOR até a efetiva quitação do preço do(s) imóvel(is) serão incorporadas a ele(s), não gerando qualquer direito de indenização ou retenção na hipótese de rescisão do presente contrato.
- 5.4. O COMPRADOR responsabilizar-se-á pelo pagamento de impostos, taxas, despesas condominiais ou contribuições de melhoria, incidentes sobre o(s) imóvel(is), que se vencerem após a efetiva obtenção da posse precária de dito(s) Imóvel(is), responsabilizando-se o COMPRADOR, desta forma, por todos os tributos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) imóvel(is), ora vendido(s), mesmo que lançados em nome do VENDEDOR, mas que tenham sido contraídos em datas posteriores à assinatura do presente Contrato.
- 5.5. Toda e qualquer tolerância quanto ao descumprimento ou cumprimento irregular por qualquer das Partes das condições estabelecidas no presente Contrato não significará novação ou alteração das disposições ora pactuadas, mas tão somente liberalidade.
- 5.6. É vedado a qualquer das Partes ceder ou transferir os direitos e obrigações oriundas do presente Contrato, sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte.
- 5.7. Para tudo quanto exigível por este contrato, reconhecem as partes o presente instrumento como título executivo extrajudicial.
- 5.8. Caso o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente compra e venda esteja(m) ocupado por terceiros, a qualquer título, correrá por conta do COMPRADOR as medidas necessárias a sua desocupação, caso seja de seu interesse, bem assim, em caso de divergência das medidas e confrontações, as quais foram conferidas pelo COMPRADOR, estando o VENDEDOR isento de qualquer responsabilidade, neste particular. De idêntica forma, correrá por conta do COMPRADOR a averbação de eventuais benfeitorias existentes na(s) área(s) adquirida(s).
- 5.9. A venda do(s) imóvel(is) será(ão) concretizada(s) em caráter "Ad Corpus", no estado em que se encontra(m), sendo de inteira responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is), despesas com regularização do(s) imóvel(is) junto a Prefeitura, matrícula, averbação de área de reserva legal, se necessário, à transferência para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, taxas, alvarás, certidões, desocupações e demais que porventura possam ocorrer, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, estado de conservação, características, localização e documentações do(s) imóvel(is).

## CLÁUSULA SEXTA – DO FORO

- 6.1. Fica eleito o foro da Cidade de Uberlândia-MG, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Instrumento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o Presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, podendo fazê-lo na forma eletrônica, na presença das testemunhas abaixo e a seguir dão cumprimento às exigências e formalidades legais.

Uberlândia-MG, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

**BANCO TRIÂNGULO S/A**

Nome:

Cargo:

**COMPRADOR**

Nome

**TESTEMUNHAS:**

1) \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2) \_\_\_\_\_

Nome:

CPF: