

LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on line)



26 de abril de 2024, às 14:00 horas



Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho



Condições de Venda

Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho - Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 1086 e JUCEMA 12/96, estabelecido na Praça dos Omaguás, 98, Pinheiros – São Paulo (“Leiloeiro”), torna público que, devidamente autorizado pelo CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A, denominado VENDEDOR, promoverá a venda dos imóveis relacionados no ANEXO I (“Imóvel” ou “Imóveis”), parte integrante deste edital. Os Imóveis serão vendidos, um a um, reservando-se ao 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 O VENDEDOR decidirá, a seu exclusivo critério, pela venda ou não do Imóvel, após considerar a oferta de maior lance, de maneira que disporá de prerrogativa para não proceder com a venda. As ofertas de lance serão submetidas à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 10 (dez) dias úteis 10 (dez) dias úteis após o recebimento total dos documentos do arrematante. O lance vencedor que for aceito pelo VENDEDOR, dentro do prazo mencionado acima, não comporta arrependimento. Portanto, após notificado o arrematante para a formalização da venda, se ele não se dispuser a proceder de acordo, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado, incidirá multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance aceito pelo VENDEDOR, a ser cobrada pelo Leiloeiro, a título indenizatório pelos serviços prestados, perdendo o arrematante, ainda, todos os direitos com relação à compra não concluída, ficando o Imóvel liberado ao VENDEDOR, de imediato, para nova venda. Em hipótese alguma poderá o arrematante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar o lance ofertado.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste edital, que os interessados, inclusive, sem limitação, VENDEDOR e eventuais ofertantes de lances, aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis. Eventuais alterações nas descrições dos Imóveis ou nas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão publicadas no site www.leilaovip.com.br, cabendo aos interessados acompanhar e se cientificar das alterações.

O Vendedor se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza, bem como de não concluir a venda ao Arrematante/Comprador, sem a obrigatoriedade de justificar os motivos ensejadores de tal decisão.

O interessado em oferecer lances, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia dos seguintes documentos de identificação, Pessoa Física - Cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge, quando for o caso; Cópia simples do comprovante de residência atualizado (conta de luz, água, telefone, ou gás) ; certidão de casamento e pacto antenupcial se houver; declaração completa de imposto de Renda, acompanhado do respectivo recibo; comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; Se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do Procurador e procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis. Pessoa Jurídica - Cópia autêntica do Cartão do CNPJ; Cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; Cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição); Declaração completa de imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; Cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa; Se o Comprador for representado por procurador, apresentar procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis e alienar fiduciariamente (este quando aplicável), acompanhada de cópias do RG, CPF e comprovante de residência do procurador). Outros documentos: Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de

concretização da venda. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal, conforme o caso. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

Serão aceitos lances ofertados via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições de venda e de pagamento dispostas neste edital de Leilão. O interessado, ao efetuar o cadastramento, deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições de venda e de pagamento dispostas no edital de Leilão. Para participação do Leilão on-line, deverão os interessados (i) efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, (ii) enviar a documentação necessária e (iii) anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para, então, obter "login" e "senha", a fim de validar e homologar os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e instrumento de compra e venda ou escritura pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitida a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante, em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como queda ou falhas no sistema, na conexão de internet, na linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, uma vez que a possibilidade de ofertas on-line é modalidade que apenas facilita oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá prorrogação(ões) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, quando este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o maior último lance ofertado.

Os lotes que não receberem ofertas ou não tiverem propostas aprovadas pelo VENDEDOR até o encerramento do leilão, ficarão disponíveis no site do Leiloeiro por 7 (sete) dias corridos para recebimento de propostas. O interessado que oferecer valor passível de compra (assim compreendido pelo VENDEDOR), terá a proposta submetida à análise de aprovação (conforme item abaixo). Caso o Leiloeiro receba mais de uma proposta para o mesmo lote, prevalecerá a ordem de recebimento destas para fins de análise de aprovação.

A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo VENDEDOR de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de "lavagem de capitais" ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do VENDEDOR, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

É vedada a alienação, independentemente da modalidade de pagamento (à vista ou a prazo), para arrematantes com restrições cadastrais ou em mora perante o VENDEDOR ou outras instituições ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, como Serasa, SPC e outros. Constatando-se qualquer uma dessas situações ou outras que, a exclusivo critério do VENDEDOR, desabone o arrematante como comprador do Imóvel, após a realização do Leilão até a transferência da propriedade, o Imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do VENDEDOR. Em qualquer situação, não há obrigação do VENDEDOR informar ao arrematante as restrições existentes e relevantes para a não concretização da venda.

As fotos dos Imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do Leilão, inclusive para a identificação do Imóvel no local com a foto divulgada.

Os Imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, anexos, folhetos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o Imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar

eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos Imóveis apregoados; não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, das características e do estado de conservação e da localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a resolução da compra e venda ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Os Imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos Imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o VENDEDOR não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos Imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no registro de imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

O comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do Imóvel, não ficando o VENDEDOR responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

O comprador deverá apurar a situação enfiteutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 90 (noventa) dias da aquisição.

O arrematante deverá pagar em até 2 dias úteis, após a aprovação da venda, a importância equivalente ao sinal (10% - dez por cento – sobre o valor da venda) ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao VENDEDOR, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro (em pagamentos separados). O não pagamento do sinal, no caso de vendas a prazo, ou do valor integral, no caso de vendas à vista, ambos nos termos do item 2 das “Condições de Pagamento” deste Edital, implicará resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. O VENDEDOR fixará o local para pagamento do saldo remanescente, no caso de vendas a prazo, e/ou para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o arrematante para a formalização da escritura pública ou do instrumento de compra e venda, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por culpa do arrematante, em até 60 (sessenta) dias da notificação, O VENDEDOR poderá considerar o negócio jurídico resolvido e, assim, reter o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, incluindo as arras, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o VENDEDOR dos prejuízos pelo direitos relativos ao imóvel, uma vez que este permaneceu à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo, ainda, o arrematante todos os direitos relacionados à compra pretendida, ficando o imóvel liberado ao VENDEDOR, de imediato, para nova venda.

Ressalvadas as restrições específicas de cada móvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais adiante descritas, nas vendas à vista, será formalizada a escritura pública de venda e compra, que deverá ser registrada na matrícula do Imóvel pelo comprador, e este deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do respectivo instrumento, a comprovação do registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do Imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os Imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do VENDEDOR no registro imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas. As escrituras serão lavradas perante o tabelionato indicado pelo VENDEDOR. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o comprador apresentar ao VENDEDOR, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a apresentação da

certidão atualizada da matrícula do Imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias para as vendas à vista, mediante assinatura da escritura pública de venda.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, nos casos de pagamento à vista, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra quitado. O comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance. Confirmadas as compensações bancárias, no caso de pagamento à vista, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o Imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no Imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do Imóvel com o VENDEDOR ou com quem esse indicar.

Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos Imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do comprador. Eventualmente, o VENDEDOR poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos Imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o comprador efetuar qualquer tipo de reclamação ao VENDEDOR caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

O artigo 30 da Lei 9.514/97, ao tratar da alienação fiduciária, estabelece a possibilidade de os cessionários ou sucessores do fiduciário pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos Imóveis identificados pela sigla "AF", que se encontrem ocupados por devedores fiduciantes, antecessores do ora VENDEDOR, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do Imóvel, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os Imóveis serão de responsabilidade do VENDEDOR até a data do Leilão, exceto os Imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do instrumento de compra e venda, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do VENDEDOR, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível.

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer Imóveis, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. A escritura pública definitiva ou instrumento de compra e venda será outorgada ou emitida, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do

prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo VENDEDOR ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do Leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no disposto acima acerca de eventual alienação fiduciária.

Os Imóveis, não sendo originários dos ativos de uso do VENDEDOR, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo VENDEDOR. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o VENDEDOR responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no Imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

Além das condições de venda já estabelecidas, para os imóveis rurais, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do Imóvel.

O VENDEDOR não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo comprador, será lavrada a escritura pública, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

A omissão ou tolerância do VENDEDOR, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetar os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

O VENDEDOR declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada à prevenção e combate ao crime de "lavagem de dinheiro", inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - conforme Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.



Condições de pagamento

1. À VISTA:

Em até 2 (dois) dias úteis após a aprovação da venda pelo VENDEDOR, mediante assinatura de recibo, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro, em pagamentos separados.

2. FINANCIAMENTO:

Sinal mínimo de 10% (dez por cento) do valor de venda do Imóvel, mais comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do Imóvel ao Leiloeiro, em pagamentos separados, e o saldo mediante financiamento em qualquer instituição financeira, a critério exclusivo do arrematante.

Independentemente da instituição financeira escolhida pelo arrematante, ele tem o prazo máximo de até 90 (noventa) dias corridos a contar da data de aprovação da venda, mediante assinatura do instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel, para concluir o financiamento, liquidar o saldo do arremate e comprovar o registro do contrato de financiamento na matrícula do Imóvel. Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, a exclusivo critério do VENDEDOR, o negócio será desfeito de pleno direito, por culpa do arrematante, hipótese em que o VENDEDOR fará jus à retenção do preço do sinal.

Para pagamento do sinal, o arrematante deverá efetuar o pagamento da importância mínima equivalente de 10% (dez por cento) do valor da arrematação. O valor mínimo do sinal (10% - dez por cento - do valor da venda do imóvel) está sujeito a majoração conforme o valor do crédito aprovado pela instituição financeira.

Obs.: Para todas as condições de pagamento, sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante em até 48 horas após a aprovação da venda pelo VENDEDOR.

Anexo 1



Descrição dos Imóveis

Nº	UF	Descrição
1	BA	<p>Salvador-BA. Alphaville I. Avenida Luis Viana Filho, s/nº, paralela, sentido centro aeroporto, subdistrito de Itapoan. 7 Lotes de terreno, sendo: lotes 2 ao 8 da quadra 2, com área total aprox. de 17.430,00m², lote 2 c/ área de 2.480,00m², lote 3 c/ área de 2.620,00m², lote 4 c/ área de 2.440,00m², lote 5 c/ área de 2.240,00m², lote 6 c/ área de 2.250,00m², lote 7 c/ área de 3.050,00m² e lote 8 c/ área de 2.350,00m². Matrículas nºs 9189, 9190, 9191, 9192, 9193, 9194 e 9195 todas do 7º CRI local. Obs.: Desocupado. Visitas deverão ser agendadas com o leiloeiro pelo telefone (11) 3093-5252.</p> <p>Lance Inicial: R\$ 28.600.000,00 (Venda condicionada a aprovação do vendedor)</p>
2	CE	<p>Fortaleza-CE. Centro. Rua Barão do Rio Branco, 905. Prédio comercial, com subsolo, térreo, mezanino, cinco pavimentos-tipo e cobertura. Áreas totais: terreno com área estimada de 838,00m² e construção de 5.655,72m². Matrícula 22.702 do 2º CRI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas, correrão por conta do comprador. Desocupado. Mobiliários e equipamentos existentes no imóvel, integram a presente venda. No estado que se encontram. Visitas deverão ser agendadas com o leiloeiro pelo telefone (11) 3093-5252.</p> <p>Lance inicial: R\$ 9.500.000,00 (Venda condicionada a aprovação do vendedor)</p>
3	MG	<p>Belo Horizonte-MG. Bairro Lourdes. Avenida Álvares Cabral, 374, 04 Salas Comerciais no Edifício Notre Dame (unificadas fisicamente), com as seguintes áreas privativas: sala 1.106 com 68,89m², sala 1.107 com 44,15m², sala 1.108 com 43,91m² e 1.109 com 76,93m². Matrículas 34.017, 34.018, 34.019 e 34.020 do 2º CRI local. Obs.: Desocupadas. Visitas deverão ser agendadas com o leiloeiro pelo telefone (11) 3093-5252.</p> <p>Lance inicial: R\$ 680.000,00 (Venda condicionada a aprovação do vendedor)</p>

São Paulo, 28 de março de 2024.

Leilão VIP – Alienações Públicas S/A

Cristiana Boyadjian Anjos

Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros – São Paulo/SP

CNPJ: 24.766.265/0001-63



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como "**PROMITENTE VENDEDOR**", o **CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A.** (nova denominação social de BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A), instituição financeira privada, com sede na cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 2º ao 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.450.604/0001-89, por seus representantes legais em conformidade com seus atos constitutivos e, de outro lado, como "**PROMITENTE COMPRADOR(A)**", **nome do/a comprador/a**, nacionalidade (se PF)/constituída sob as leis brasileiras (se PJ), inscrito[a] no CPF/CNPJ sob o nº [●], portador[a] do RG nº [●] (se PF), estado civil (se PF), residente e domiciliado (se PF)/com sede ou com escritório (se PJ) na endereço completo.

Este instrumento é assinado pelas pessoas que efetivamente dispõem de poderes de representação de todas as partes, sem ressalvas ou reservas, como assim declaram dispor de poderes para obrigá-las.

As declarações, afirmativas, direitos e obrigações assumidas por todos neste instrumento submetem-se ao princípio da boa-fé na execução das obrigações e suas vontades são interpretadas como aquelas que buscam a venda, por um, e aquisição, por outro contratante, de bem imóvel, abstraindo-se de fatos ou negócios pretéritos, daí porque seus direitos e obrigações são assumidos de maneira autônoma e independente.

Postos os conceitos acima, firmam as partes o presente instrumento, na presença das testemunhas indicadas, obrigando-se a bem cumpri-lo por si ou por seus sucessores, em respeito à livre manifestação de suas vontades e boa-fé na execução dos negócios jurídicos:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo proprietário do(s) seguinte(s) imóvel(is): descrição detalhada do(s) imóvel(is) objeto da venda.

Parágrafo Primeiro: Esse(s) direito(s) foi(ram) adquirido(s) pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, conforme citar escritura, número de matrícula e



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

demais informações levantadas junto ao Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Segundo: Esta promessa de venda e compra é realizada *ad corpus*, de modo que a descrição do(s) imóvel(is) e de sua área é considerada como meramente enunciativa, seguindo o contexto de sua(s) respectiva(s) matrícula(s) imobiliária(s), pois as partes declaram conhecer o(s) imóvel(is), sua(s) localização(ões), características e especificidades, razão pela qual eventual divergência em suas áreas ou dimensões não poderá ser invocada para rescindir ou resolver este instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara conhecer fisicamente o(s) bem(ns) imóvel(is), tendo-o(s) vistoriado, assim como também declara conhecer o título de aquisição do **PROMITENTE VENDEDOR**. Nada tem a opor, ressaltar ou questionar com relação a essa aquisição e confirma seu interesse na aquisição do(s) imóvel(is), razão pela qual, em conjunto com o **PROMITENTE VENDEDOR**, firmam ambos este instrumento em caráter definitivo, sem possibilidade de arrependimento ou desistência. Por esta razão, o sinal ou arras, referido neste instrumento, torna concretas e definitivas as obrigações de um e outro promitente, sendo certo que o **PROMITENTE VENDEDOR** não restituirá ao(à) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** os valores já pagos.

CLÁUSULA TERCEIRA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara conhecer a existência e ter recebido a totalidade dos documentos referentes à citar eventuais pendências existentes no(s) imóvel(is), tais como ação judicial, dívidas tributárias, entre outros. Caso não existam pendências, excluir cláusula.

EXCLUIR ESTE PARÁGRAFO CASO INEXISTAM PENDÊNCIAS Declara, pois, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, conhecer e ter ciência dos riscos próprios e inerentes às demandas dessa natureza, isentando o **PROMITENTE VENDEDOR** de responsabilidade, salvo se houve notória desídia deste na condução dos referidos processos e na apresentação de seus argumentos em defesa de



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

seus direitos. Inobstante as particularidades citadas, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** confirma seu interesse para a efetiva aquisição na forma aqui ajustada, sem ter encontrado qualquer óbice ou restrição, o que caracteriza a presente promessa como boa, firme, perfeita e acabada.

CLÁUSULA QUARTA: O preço desta promessa é de exatos R\$ [●] valor por extenso, que será pago da seguinte forma:

a) R\$ [●] valor por extenso em data do pagamento por meio de recursos próprios do(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**; através de TED e

b) R\$ [●] valor por extenso pagos em [●] número por extenso parcelas de R\$ [●] cada, através de TED, no dia [●] dia por extenso de cada mês, sendo certo que, caso referido dia [●] dia por extenso não seja um dia útil, o pagamento será devido no dia útil subsequente.

MANTER APENAS SE HOUVE A INTERMEDIÇÃO DE IMOBILIÁRIA - CASO NÃO HAJA, EXCLUÍR Fica convencionada a comissão de R\$ [●] valor por extenso, que deverá ser paga pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** diretamente à nome da imobiliária - devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o número [●], mediante crédito em conta corrente n.º [●], agência n.º [●] no(a) [●] e de titularidade da nome da imobiliária.

Parágrafo Primeiro: As parcelas mencionadas na alínea "b" da **CLÁUSULA QUARTA** serão reajustadas anualmente ou em período inferior se assim permitido pela legislação e/ou normas vigentes, conforme escolher índice de correção monetária.

Parágrafo Segundo: Não cumprindo, pontualmente, qualquer das obrigações contidas neste instrumento, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** ficará automaticamente constituído(a) em mora, independentemente de vir a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**. Nesta hipótese, ficará o(a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** obrigado(a) a pagar, durante o período em atraso e sobre o valor das obrigações vencidas e não pagas em virtude deste instrumento: (i) juros



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente "pro rata temporis"; e (ii) multa não compensatória de 2,0% (dois por cento) sobre o montante vencido e não pago.

Parágrafo Terceiro: A mora superior a [●] dias acarretará a resolução do presente instrumento, impondo ao(à) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a obrigação de responder por danos causados ao imóvel, incluída a obrigação pelos tributos devidos por todo o tempo em que estiver ocupando o imóvel.

Parágrafo Quarto: Os pagamentos previstos neste instrumento deverão ser pagos pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** por meio de crédito na conta corrente de titularidade do **PROMITENTE VENDEDOR**, Banco **0320 CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A, CNPJ.: 07.450.604/0001-89** Agência **007**, Conta Corrente nº **21.091501-5**. Contra o efetivo recebimento dessas importâncias, dará o **PROMITENTE VENDEDOR**, com relação a elas, plena quitação de pago e satisfeito;

CLÁUSULA QUINTA: A posse será transmitida ao(à) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a partir da quitação integral das parcelas constantes da Cláusula Quarta deste instrumento, sendo certo que o **PROMITENTE VENDEDOR** manterá a posse e a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento enquanto o **PROMITENTE COMPRADOR(A)** estiver satisfazendo suas obrigações e a permanência no imóvel pelo **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou mesmo terceiro, antes do pagamento integral, será considerada como esbulho, facultando ao **PROMITENTE VENDEDOR** a adoção das medidas adequadas à defesa de seus direitos. A posse só poderá ser legitimamente exercida pelo **PROMITENTE COMPRADOR(A)** quando satisfizer a última parcela de [número da última parcela por extenso].

Parágrafo Primeiro: Faculta-se ao **PROMITENTE VENDEDOR** optar pela execução do valor da(s) parcela(s) não paga(s), embora possa, se assim vier a preferir, requerer a resolução deste instrumento.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Parágrafo Segundo: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga a apresentar ao **PROMITENTE VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de vencimento das taxas, tributos e afins, todos os comprovantes dos pagamentos realizados.

CLÁUSULA SEXTA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** renuncia, desde já, ao recebimento de qualquer indenização relacionada direta ou indiretamente às benfeitorias úteis e voluptuárias que eventualmente realizar no imóvel, pois todas elas ao imóvel serão incorporadas, inclusive se ocorrer a resolução deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** não poderá ceder o presente contrato ou os direitos dele decorrentes sem a prévia e expressa concordância por escrito do **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA OITAVA: Integralizada a totalidade do preço na forma ora ajustada, será obrigatória ao **PROMITENTE VENDEDOR** a outorga da escritura pública de venda e compra do imóvel, obrigando-se a fazer a venda boa, firme e valiosa, respondendo por qualquer fato que lhe seja pessoal e diretamente imputado.

CLÁUSULA NONA: As partes declaram que aceitam e concordam, formalmente, com todos os termos e cláusulas do presente contrato, conferindo a este documento caráter de ato jurídico perfeito e acabado.

Parágrafo Primeiro: As cláusulas e condições do presente contrato obrigam as partes, seus sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas decorrentes.

Parágrafo Segundo: Caso quaisquer das disposições do presente contrato sejam ou venham a se tornar legalmente ineficazes ou inválidas, a validade e o efeito das disposições restantes não serão afetados.

Parágrafo Terceiro: O não exercício, pelas partes, de direitos garantidos pela lei ou pelo presente contrato, com os respectivos anexos e documentos



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

aplicáveis, não significará renúncia ou novação, podendo as partes exercê-los a qualquer momento.

Parágrafo Quarto: O presente contrato somente poderá ser alterado mediante documento escrito assinado pelas partes.

CLÁUSULA DÉCIMA: Qualquer notificação realizada no âmbito do presente contrato ou comunicações que impliquem em alterações nos termos e condições do presente contrato deverão ser feitas por escrito e serão consideradas como entregues e realizadas (i) na data da efetiva entrega, se enviadas por correspondência com aviso de recebimento; (ii) na data de entrega, se entregues em mãos; (iii) na data da entrega, se enviadas por "courier" pré-pago, com aviso de recebimento, e deverão ser encaminhadas às partes nos endereços constantes no preâmbulo do presente contrato, sendo que tais endereços poderão ser alterados após notificação à outra parte com 5 (cinco) dias de antecedência. Serão consideradas válidas a notificação e as referidas comunicações dirigidas aos endereços acima mencionados caso haja mudança de endereço de uma das partes sem a prévia informação e comunicação da outra.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Elegem as partes o Foro da Comarca de São Paulo/SP, como o único competente para dirimir toda e qualquer controvérsia resultante do presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustados, assinam o presente em três vias, na presença de 2 (duas) testemunhas, que a tudo assistiram.

local, dia de mês de ano

CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

PROMITENTE COMPRADOR (A)

CPF/CNPJ: [●]

TESTEMUNHAS :

1) _____

NOME :

CPF/MF :

2) _____

NOME :

CPF/MF :

PÁGINA DE ASSINATURAS PERTENCENTE AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL FIRMADO POR [CITAR NOME DE TODAS AS PARTES] em dia de mês de ano.