# EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL Nº 01/2025

**LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES**, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada por **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE**, instituição bancária pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.816.560/0001-37, promoverá a venda em Leilão do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade *"eletrônico"* na data, hora e local infra citados:

**Data e hora do Leilão:** 28/08/2025, quinta-feira, às 09h30min (horário de Brasília/DF).

**DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**Lote 01 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Bairro Ana Rech.** Rua José Olivio Kuquertt, 228 (in loco) (Lote 01 da Quadra 5643). Prédio comercial. Áreas: construída 1.353,63m² (in loco) e terreno 1.449,59m². Matrícula 14.988 do 2º RI local. **Obs.:** Denominação de logradouro, numeração predial e benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do logradouro, numeração predial e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Ocupado.

**Lance mínimo:** R$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)

-
-
-

## CONDIÇÕES DE VENDA

### I – DO LEILÃO:

O Leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33, assim como por este Edital. Será realizado na modalidade *on-line* (com transmissão ao vivo), esta última, através do site **www.pestanaleiloes.com.br**, pela Leiloeira Oficial, Liliamar Fátima Parmeggiani Pestana Marques Gomes – JUCISRS sob nº 168/00.

**Para participação e acompanhamento, o(a)(s) interessado(a)(s) deverá(ão) cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.pestanaleiloes.com.br.**

Alterações na descrição do(s) imóvel(is) ou em suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, por liberalidade do(a)

vendedor(a), noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(à)(s) interessado(a)(s) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

## II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO:

O(A)(s) interessado(a)(s), obrigatoriamente, deverá(ão) fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: **a)** se pessoa física: documentos de identificação (CPF/MF, RG/RNE ou CNH), inclusive do cônjuge/companheiro(a), Certidão de Nascimento e/ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, de acordo com o regime de bens, comprovante de residência, comprovante de permanência legal e definitiva no País, na hipótese de estrangeiro, procuração, quando representado por terceiros, etc.; e, **b)** se pessoa jurídica: atos constitutivos da sociedade empresarial, incluindo a última alteração, ata de eleição de diretoria, havendo, documentos de identificação do(s) sócio(s) administrador(es), cartão do CNPJ/MF, comprovante de endereço, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet), procuração, quando representado por terceiros, etc. Os documentos, não havendo exigência contrária, poderão ser apresentados em cópia reprográfica. À Leiloeira é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entender necessários, podendo ser em via original ou cópia autenticada. Documentos formados por dois lados, deverão ser digitalizados e apresentados (*upload* na plataforma) a frente e o verso, evitando a reprovação do cadastro.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo(a) responsável legal. Estrangeiros, por sua vez, somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal; no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei nº Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

Empresário Individual não poderá dar lances e/ou arrematar no Leilão, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade empresarial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munido de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978). A restrição em tela se estende a outras pessoas jurídicas não personificadas, tais como: Sociedade em Conta de Participação – SCP (Código Civil, *caput* do art. 993).

As pessoas sujeitas a curatela (interdição civil), somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu(ua) curador(a) ao Juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do(a) curador(a) os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos artigos 1.774 e 1.781 c/c 1.747, inciso III, 1.748, inciso III e parte final do §1º do art. 1.753, todos do Código Civil.

## III – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação *on-line*, por meio de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas através de credenciamento junto à Leiloeira. O(A)(s) interessado(a)(s) deverá(ão) ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão, estando sujeito-o(a)(s) integralmente. Para participação do Leilão, independente da modalidade, deverá(ão) o(a)(s) interessado(a)(s) efetuar cadastro prévio no site **www.pestanaleiloes.com.br**, enviar a documentação necessária (vide Cláusula II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO), bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de *"login"* e *"senha"*, os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os lances oferecidos *on-line* não garantem direitos ao(à) proponente em caso de recusa da Leiloeira Oficial ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta ao(à)(s) interessado(a)(s), com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a)(s) interessado(a)(s) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

## IV – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

O valor informado como *"Lance inicial"* não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério da Leiloeira ou do(a) vendedor(a).

Os lances vencedores do(s) imóvel(is), independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e submetidos à análise documental e homologação por parte do(a) vendedor(a), no prazo de até **10 (dez) dias úteis**, podendo ser prorrogado por igual período. O precitado prazo de análise documental e homologação, pelo(a) vendedor(a), também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado.

A homologação do(s) lance(s) está sujeita à análise, por parte do(a) vendedor(a), dos documentos apresentados e da observância dos procedimentos determinados pela legislação vigente de prevenção e combate aos crimes de *"lavagem"* ou ocultação de bens, direitos e valores, em especial, mas não se limitando, à Lei Federal nº 9.613, de 03 de março de 1998.

Os(As) proponentes arrematantes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à homologação do(a) vendedor(a), nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão, desde já, cientes e plenamente de acordo. Fica reservado ao(à) vendedor(a) o direito de não homologar as vendas e não liberar o(s) imóvel(is) pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

Caso o(a) vendedor(a) não homologue a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente arrematante.

Homologado o lance pelo(a) vendedor(a), o(a) arrematante estará obrigado(a) ao pagamento do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), quando for o caso, e ao pagamento integral da comissão da Leiloeira, na razão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

Na hipótese de arrematação subordinada ao exercício do direito de preferência aquisitiva, o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do valor total, inclusive da comissão da Leiloeira, iniciará após a expiração do prazo legal de 30 (trinta) dias ou da renúncia expressa do(a) detentor(a) do direito, o que primeiro efetivar, a contar do recebimento da notificação extrajudicial.

## V – DA VISITAÇÃO PRÉVIA:

A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme as matrículas imobiliárias (documento oficial), sendo que caberá ao(à)(s) interessado(a)(s), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação do estado atual do(s) bem(ns), *"in loco"*, até localização, modificações – externas e internas, construções/demolições e ocupações existentes.

Fica à disposição do(a)(s) interessado(a)(s), no site da Leiloeira, fotos e matrícula imobiliária do(s) bem(ns) ofertado(s).

## VI – DA VENDA "*AD CORPUS"* E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter *"AD-CORPUS"*, sendo que as dimensões, áreas, descrições e localizações mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário (Código Civil, art. 500). Ou seja, o(a) arrematante adquire o(s) imóvel(is) como se apresenta(m) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, nem devolução de excesso. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por divergência de área (superficial, construída, total, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do(s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; separação física; desmembramento ou remembramento; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão objeto de distrato.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições (habitação, limpeza, estruturas, etc.), características, estado de conservação, limitações e localização, tal qual qualquer outro tipo de vício ou erro. **O(A) arrematante, logo, não poderá arguir ausência quanto à ciência das condições físicas e documentais que se encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das eventuais exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante aos imóveis rurais (ex.: descaracterização de**

**imóvel rural para urbano)**, preservação ambiental, saneamento, aproveitamento urbanístico do solo urbano – uso, ocupação e parcelamento, loteamento, zoneamento, limitação legal para construções, fisco municipal, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularizações; não sendo cabível pleitear a resolução do contrato ou desfazimento do negócio e/ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses. O(A) vendedor(a) não responde por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

## VII – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante, às suas expensas e sem direito a indenização ou apresentar questionamento no futuro: **1)** adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** apurar eventual necessidade de promover a demarcação física do(s) imóvel(is), 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 do(s) imóvel(is), inclusive titularidade, em face da Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural – 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, ante à Receita Federal e pagar o ITR respectivo; **6)** regularizar/averbar as edificações defronte dos Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, mesmo de passagem ou passagem forçada; **7)** averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA; **8)** cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

## VIII – DA RESPONSABILIDADE PELA EVICÇÃO:

O(s) imóvel(is) disponibilizado(s) à venda, não sendo originário(s) do ativo de uso do(a) vendedor(a) – BNU, pode(m), a qualquer tempo e por ventura, ser(em) objeto de reivindicação judicial ou gravames. O(A) vendedor(a), por sua vez, suportará apenas pelos resultados decorrentes de fatos anteriores à data do Leilão, sendo que, no tocante às demandas judiciais, responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado. Ocorrendo a evicção, a restituição corresponderá ao preço de venda do(s) imóvel(is), reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE), a contar de seu desembolso integral ou do

sinal e das respectivas parcelas pagas, somado à comissão da Leiloeira, emolumentos cartorários para lavratura e registro da Escritura Pública (arrematação à vista) ou registro do Instrumento Particular (arrematação parcelada) e o valor recolhido a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (se houver), não sendo conferido ao(à) arrematante reivindicar outras quantias indenizatórias, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação. Reivindicações não constituirão ao(à) arrematante motivo para o desfazimento da arrematação e/ou direito de retenção, seja a que tempo ou título for.

## IX – DA CONDIÇÃO DOCUMENTAL E FISCAL:

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) na situação em que se encontra(m) registrado(s) no cartório de Registro de Imóveis onde está(ão) matriculado(s) e na condição fiscal em que se apresentar(em) à frente dos órgãos públicos, obrigando-se o(a) comprador(a), de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, ainda que previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do(s) imóvel(is) junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas (vide observações na descrição do(s) imóvel(is). De igual modo, o(a) vendedor(a) não responde por débitos não apurados no INSS do(s) imóvel(is) com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, assim como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

## X – DA APROVAÇÃO CADASTRAL PARA IMÓVEIS COM PAGAMENTO A PRAZO:

As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise cadastral e de crédito pelo(a) vendedor(a). O(A)(s) interessado(a)(s) que optar(em) pela arrematação a prazo deverá(ão) obter, junto ao(à) vendedor(a), o CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL. Para tanto, é necessária a apresentação das fichas de cadastro do BRDE (Ficha Cadastral Pessoa Jurídica ou Ficha Cadastral Pessoa Física), devidamente preenchidas e encaminhadas no prazo estipulado no **ANEXO VI**.

É de exclusivo critério do(a) vendedor(a) a negativa ou a concessão do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL. **Não serão admitidos recursos ou impugnações em face da negativa do(a) vendedor(a) quanto à concessão do referido certificado.** A negativa de concessão do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL não impedirá a participação no Leilão, desde que a proposta de pagamento seja à vista.

Nas arrematações parceladas, em até 30 (trinta) dias após o Leilão, será emitido Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, conforme **ANEXO II**, que deverá ser imediatamente, na sequência da assinatura, registrado na matrícula do(s) imóvel(is) para constituição da propriedade fiduciária (Lei Federal nº 9.514/97, art. 23).

O vencimento da 1ª (primeira) parcela será no dia 20 (vinte) do mês seguinte à data da assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, independentemente da imissão na posse plena. O(A) vendedor(a) poderá, facultativamente, exigir outra forma de garantia. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do título translativo na matrícula imobiliária, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE) e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito, além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei Federal nº 9.514/97. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo devedor, em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) vendedor(a) notificar o(a) comprador(a), judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o(a) vendedor(a) optar pelo vencimento antecipado da dívida, com os acréscimos acima mencionados, e/ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) comprador(a), a título compensatório, ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser(em) comercializado(s) novamente, conforme Cláusula IV – DAS CONDIÇÕES DE VENDA. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) arrematante ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o atraso na assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia.

Quitado o preço e demais encargos, mediante a confirmação da satisfação total do débito, será emitido o respectivo Termo de Quitação, no prazo de 30 (trinta) dias, conforme **ANEXO III**.

## XI – DO PAGAMENTO À VISTA:

A formalização da contratação do objeto deste edital se dará através de escritura pública, observada a minuta de contrato particular de compra e venda (ANEXO IV - MINUTA DE ESCRITURA), nos termos da Circular n. 292, de 06 de outubro de 2023, da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

## XII – DOS IMPEDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO:

É vedada a aquisição com opção para pagamento a prazo para proponente(s) com restrições cadastrais ou em mora perante o(a) vendedor(a) ou outras instituições, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como: SERASA, CADIN, CENTRAL DE RISCOS ou qualquer outro. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do Leilão, o(s) imóvel(is) será(ão) reconduzido(s) a pregão, a critério exclusivo do(a) vendedor(a). Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito, igualmente, por definição do(a) vendedor(a). Em qualquer situação não há obrigação do(a) vendedor(a) informar ao(à) arrematante as restrições existentes, ficando-lhe reservado a conclusão ou não da venda.

## XIII – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

Independente da forma de pagamento, o(a) arrematante, após o Leilão, está obrigado(a) à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. **A Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel não se transveste em Carta de Arrematação, ou seja, não é considerado título translativo** (não é passível de registro), sendo mister a instrumentalização da arrematação através Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada). Após a compensação bancária do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), o(a) comprador(a) deverá fornecer os documentos necessários e adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda ou emissão/assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, para posterior registro.

Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da data da lavratura/assinatura, a comprovação do registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), que nem da alteração cadastral em face dos órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento do prazo acima, incidirá multa diária na razão de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor do arremate, podendo, na hipótese de pagamento a prazo, a perda da entrada, salvo a necessidade de atendimento de exigência registral não motivada pelo(a) arrematante.

A Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) será lavrada, em aproximadamente 30 (trinta) dias após Leilão, no **Tabelionato de Notas indicado pelo(a) vendedor(a)**, conforme **ANEXO IV**. Não está autorizada a troca de Tabelionato de Notas ou eleição de outro Tabelião(ã), por parte do(a) arrematante, sem a prévia concordância do(a) vendedor(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, independente de culpa do(a) vendedor(a), ficará sob responsabilidade do(a) comprador(a) a obtenção de novos documentos.

## XIV – DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA:

Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; registro do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, igualmente, no Ofício Imobiliário competente; ITBI; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas e/ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do(a) vendedor(a); emolumentos cartorários; registros;

averbações; prêmio de seguro total; levantamento de restrições imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental.

Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou da assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada), a alteração/atualização cadastral do titular responsável pelo Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, Taxa Condominial, INCRA e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome, conforme Cláusula XIII – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE.

## XV – DA CLÁUSULA *CONSTITUTI* E DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) comprador(a). Sob hipótese alguma, a ocupação poderá ser alegada para descumprimento de qualquer obrigação estabelecida no presente Edital.

A imissão na posse, independentemente da ocupação, se dará em **até 30 (trinta) dias após comprovação do registro da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada) no Registro de Imóveis competente**, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is). Ou seja, após a transferência da propriedade nos devidos órgãos competentes.

## XVI – DAS DESPESAS INCIDENTES:

Todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributárias, incidentes sobre o(s) imóvel(is) – obrigações *propter rem*, tais como, mas não se limitando, IPTU, ITR, Taxa Condominial, Contribuição a Associação de Moradores, Taxa de Lixo, Taxa de Incêndios, etc., vencidas ou vincendas, serão de responsabilidade do(a) comprador(a), ainda que lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores ou da data de vencimento, até mesmo anteriores à arrematação. O(A) vendedor(a) não responde por obrigações *propter personam* (ex.: consumo de energia elétrica).

As referidas despesas deverão ser quitadas junto aos respectivos credores até a data de outorga da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou da assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada), sem direito a qualquer ressarcimento. Os valores, acaso, indicados no Edital, não exime(m) o(a)(s) interessado(a)(s) quanto à responsabilidade de levantamento real e prévio das quantias devidas antes do Leilão, não podendo, posteriormente, requerer do(a) vendedor(a) eventual diferença de valores. Os valores

lançados e não pagos pelo(a) comprador(a) após a arrematação que estiverem em nome do(a) vendedor(a) e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o(a) arrematante, acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

## CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

### 1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, esta última calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão.

### 2. PARCELADO:

Com entrada mínima de 10% (dez por cento), podendo ser parcelado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e consecutivas, reajustadas com juros de 4,0% (quatro por cento) a.a. e atualização monetária pela variação do pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE).

Em caso de pagamento parcelado, a contratação do vencedor do certame deverá ser sob a forma de escritura de compra e venda a prazo, com garantia de alienação fiduciária do imóvel financiado.

Deverá ser pago, ainda, 5% (cinco por cento) de comissão à Leiloeira, pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, esta última calculada sobre o valor de arremate e à vista, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão.

O(A)(s) interessado(a)(s) deverá(ão) verificar, antes do Leilão, a possibilidade de atender todas as exigências do(a) comitente vendedor(a). O atendimento das condições exigidas pelo Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul – BRDE é de responsabilidade exclusiva do(a) comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital. Ainda que haja negativa da liberação de crédito pelo(a) vendedor(a) após o Leilão, o(a) arrematante não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, devendo integralizar o pagamento às suas expensas, no prazo máximo de 24 (vinte quatro) horas após a negativa, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira, além das medidas previstas na Cláusula IV – DAS CONDIÇÕES DE VENDA, cobrar a

importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento).

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante/comprador(a) e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, *on-line* e eletrônicos, e facultará à Leiloeira a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleita a Comarca de Itapema/SC como competente para as ações desta natureza.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

**Informações com a Leiloeira Oficial, Liliamar Fátima Parmeggiani Pestana Marques Gomes – JUCISRS sob nº 168/00, no telefone (51) 3535.1000 ou site www.pestanaleiloes.com.br.**

**BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL**

---

EDITAIS

LEILÃO

## AVISO DE LEILÃO

O **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE**, inscrito no CNPJ/MF nº 92.816.560/0001-37, torna público que realizará, por meio da Leiloeira Oficial, LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES (JUCISRS sob nº 168/00), leilão extrajudicial de imóveis, na modalidade eletrônica, a ser realizado no **dia 28/08/2025, quinta-feira, às 09h30min (horário de Brasília/DF),** no site **www.pestanaleiloes.com.br**, respectivamente. Do(s) imóvel(is): **Lote 01 –** Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Bairro Ana Rech. Rua José Olivio Kuquertt, 228 (in loco) (Lote 01 da Quadra 5643). Prédio comercial. Áreas: construída 1.353,63m² (in loco) e terreno 1.449,59m². Matrícula 14.988 do 2º RI local. **Obs.:** Denominação de logradouro, numeração predial e benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do logradouro, numeração predial e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Ocupado. **Lance mínimo:** R$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).Informações complementares e demais esclarecimentos sobre o(s) imóvel(is), as condições gerais de venda e pagamento, estão disponíveis no Edital de Leilão, acessível no site oficial da leiloeira, www.pestanaleiloes.com.br ou em contato pelo fone (51) 3535-1000.

Porto Alegre/RS, 28 de agosto de 2025.

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES
**LEILOEIRA OFICIAL (JUCISRS sob nº 168/00)**

## ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO

## INSTRUMENTO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA, DE COMPRA, VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA Nº.

**PREÂMBULO -** Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o art. 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, legislação e atos normativos complementares), de um lado como vendedor e credor fiduciário, o **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.816.560/0001-37, com sede em Porto Alegre (RS), na Rua Uruguai, nº 155 - 4º andar, e endereço eletrônico _____@brde.com.br, doravante designado simplesmente **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, neste ato representado por seus procuradores infra assinados, e de outro, [**qualificação completa do(s) licitante(s) vencedor(es):** nome completo sem abreviaturas, CPF/CNPJ, nacionalidade, estado civil, existência ou não de união estável, filiação, profissão, domicilio e residência, endereço eletrônico], doravante designado **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** têm entre si, justa e contratada, a presente Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, com base na Lei 9.514, 20 de novembro de 1997, Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, legislação e atos normativos complementares, e demais normativos aplicáveis e nas cláusulas e condições convencionadas, que reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FINALIDADE DO CONTRATO** - A finalidade deste instrumento particular é a contratação da compra e venda de imóvel, com pagamento de parte de seu preço de aquisição mediante parcelamento, e da alienação fiduciária para garantia.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA ORIGEM DO NEGÓCIO**–O presente negócio é derivado do resultado do LEILÃO BRDE nº [....], onde o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** sagraram-se vencedores, habilitando-se a firmar com o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** o presente instrumento.

**Parágrafo Único** –Todas as normas e condições estabelecidas no Edital, respectivos anexos e na proposta vencedora, relativos ao procedimento licitatório mencionado no *caput* desta Cláusula são parte integrante do presente instrumento e nortearão a interpretação de todas as cláusulas e obrigações estabelecidas neste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA DAS CONDIÇÕES DO PRESENTE INSTRUMENTO** Para os fins do presente negócio os termos, valores, períodos, informações e critérios utilizados nas demais cláusulas deste instrumento são os seguintes:

**a) IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA**

i. Tipo de Imóvel: **[terreno urbano / rural, casa, apartamento, etc.]**
ii. Endereço: **[....]**
iii. Área do terreno: **[....]**
iv. Área construída: **[....]**
v. Inscrição Imobiliária: **[....]**
vi. Registro/Matrícula nº: **[....]**
vii. Livro: **[....]**

viii. Cartório: CARTÓRIO DO **[....]** OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE **[Comarca]** - **[Estado]**

ix. Descrição do imóvel: **[....]**

x. Origem: **[....]**

b) **VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL**: **R$ [....valor em moeda corrente nacional, em algarismo e por extenso... ]**

c) **VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE SEGURO E LEILÃO PÚBLICO**: **R$ [. ..valor em moeda corrente nacional, em algarismo e por extenso… ]**

d) **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA**:

i. Entrada, com recursos próprios, no valor de **R$ [....valor em moeda corrente nacional, em algarismo e por extenso....]**, paga em **.../.../....**

ii. Parcelamento do saldo remanescente, no valor de **R$ [....valor em moeda corrente nacional, em algarismo e por extenso… ]**, conforme item seguinte

e) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA**:

**i.** Correção Monetária: **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE)**

**ii.** Taxa de juros: **4% quatro por cento ao ano**

iii. Número de parcelas de amortização: **[....]**

**iv.** Sistema de Amortização: **Sistema de Amortização Constante (SAC)**

v. Data de vencimento da primeira: **[....dia 20 (vinte) do mês seguinte à data de assinatura do Contrato ..]**

vi. Data de vencimento da última prestação: **[....]**

**vii.** Juros moratórios: **1% (um por cento) ao mês**

**viii.** Multa moratória: **2% (dois por cento) sobre o débito**

**CLÁUSULA QUARTA – DA COMPRA E VENDA:** Pelo presente instrumento e regular forma de direito, o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** vende o imóvel descrito e caracterizado no item *IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA*, da Cláusula Terceira como de fato vendido(s) o(s) tem(êm), ao(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, pelo preço certo e na forma ajustada e aceita, constante dos itens *VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL* e *FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA,* ambos da mencionada Cláusula.

**Parágrafo Primeiro -** O **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** declara que é senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito e caracterizado no item *IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA*, da Cláusula Terceira, bem como que o referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado, além de estar quite com impostos, taxas e despesas condominiais até esta data.

**Parágrafo Segundo -** Em consequência da venda feita, o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** transfere ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, desde já, toda a posse, domínio, direitos e as ações que exercia sobre o imóvel vendido obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa e responder pela evicção de direito, na forma da lei.

**Parágrafo Terceiro -** O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** aceita(m) esta compra e venda na modalidade *ad corpus* nas condições aqui estabelecidas e, imitido na posse plena do imóvel ora adquirido, declara(m) tê-lo vistoriado,

estando-o de acordo com seu estado de conservação, ocupação e habitabilidade ajustados, nada tendo a reclamar do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** por tal título e em tempo algum, mesmo no caso de ser apurada área para mais ou para menos, com alteração daquelas registradas atualmente.

**Parágrafo Quarto -** Todos os impostos, taxas e demais tributos, como também seguros e despesas condominiais que venham a incidir sobre o imóvel vendido, a partir de sua imissão na posse, correrão por conta exclusiva do(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**.

**Parágrafo Quinto -** O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** declara(m) expressamente ter ciência do(s) ônus que incide(m) sobre o bem objeto deste contrato, eventualmente constantes do Edital do procedimento licitatório mencionado na Cláusula Segunda, assumindo as obrigações dele(s) decorrentes.

**Parágrafo Sexto -** O(A,s,As) **COMPRADOR(A,ES,AS) DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** declara(m) que tem(êm) conhecimento e aquiescem com a compra venda mesmo assim, que o imóvel objeto da presente compra e venda encontra-se ocupado e que correrão às suas expensas todas as despesas que se fizerem necessárias à desocupação do mesmo, sendo que, sob hipótese alguma, tal situação poderá ser alegada para descumprimento de qualquer obrigação aqui estabelecida.

**CLÁUSULA QUINTA – DO PARCELAMENTO DO PREÇO**: Para o pagamento do saldo do preço de compra e venda constante do subitem "ii" do item *FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** reconhece(m) e se confessa(m) devedor(a,s,es) do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** da quantia ali indicada, e se obriga(m) a pagá-la ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, com os reajustes e os encargos convencionados, nos valores, nas condições e no prazo também fixados na Cláusula Terceira.

**CLÁUSULA SEXTA – DA CORREÇÃO MONETÁRIA** – O pagamento do saldo do preço de compra e venda constante do subitem "ii" do item *FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira será devidamente reajustado de acordo com o índice definido no subitem "i" do item *CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, ou índice que vier a substituí-lo, na menor periodicidade permitida pela legislação em vigor, a qual, nesta data, é de 12 (doze) meses. O reajuste será aplicado a partir desta data, utilizando-se a cotação do índice do mês anterior ao da assinatura deste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DOS JUROS**: Sobre o saldo do preço de compra e venda constante do subitem "ii" do item *FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira incidirá a taxa de juros estabelecida no subitem "ii" do item *CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, calculados sobre o saldo devedor, devidamente reajustado de acordo com o pactuado na Cláusula Sexta, devidos a partir da data da assinatura do presente contrato, exigíveis mensalmente, no dia 20 (vinte), a partir do mês seguinte ao da assinatura do presente contrato, juntamente com as parcelas de amortização do principal.

**CLÁUSULA OITAVA – DO PRINCIPAL**: O saldo do preço de compra e venda constante do subitem "ii" do item *FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira será pago ao BRDE no número de parcelas mensais e sucessivas estabelecido no subitem "iii" do item *CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido

pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação no dia 20 (vinte), a partir do mês seguinte ao da assinatura do presente contrato, conforme a data mencionada no subitem "v" do item *CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, e a última na data mencionada no subitem "vi" do item *CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, observado o disposto no vencimento em dias feriados.

**Parágrafo Primeiro -** Todo vencimento de prestação de amortização de principal e encargos que ocorra em sábados, domingos ou feriados, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subseqüente, sendo os encargos calculados até essa data, e se iniciando, também a partir dessa data, o período seguinte regular de apuração e cálculo dos encargos da operação.

**Parágrafo Segundo -** Todos os pagamentos deverão ser efetuados via depósito bancário na Conta Corrente nº 78.137-1 da Agência nº 3798-2 do BANCO DO BRASIL (001), de titularidade do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**.

**Parágrafo Terceiro -** O não recebimento do Aviso de Cobrança não eximirá o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** da obrigação de pagar o principal e encargos na data estabelecida neste instrumento.

**Parágrafo Quarto -** O(A,s,As) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** poderão amortizar o saldo devedor, total ou parcialmente, de forma antecipada, desde que o faça com seu valor atualizado até a data do efetivo pagamento.

**CLÁUSULA NONA – DOS ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA** - No caso de impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, sobre os valores em atraso, serão cobrados, por dia de atraso e enquanto perdurar a inadimplência, os encargos de adimplência pactuados, além dos juros moratórios pactuados no subitem "vii" do item *CONDIÇOES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor. O **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** terá ainda, em caso de inadimplemento, o direito à multa moratória pactuada no subitem "viii" do item *CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, devida em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, incidente sobre o principal em débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: Em garantia do pagamento do saldo do preço de compra e venda constante do sub item "ii" do item *FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira, bem como do fiel cumprimento de todas as demais obrigações contratuais e/ou legais, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** aliena(m) ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, em caráter fiduciário, o imóvel descrito e caracterizado no item *IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA*, da Cláusula Terceira, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

**Parágrafo Primeiro -** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado no item *IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA* da Cláusula Terceira e suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, atuais e futuras, averbadas ou não e mesmo que aqui não especificadas, aplicando-se o princípio da indivisibilidade e vigorará pelo prazo necessário até que o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** cumpra(m) a totalidade das obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

**Parágrafo Segundo -** Por força deste contrato, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** cede(m) e transfere(m) ao **VENDEDOR / CREDOR**

**FIDUCIÁRIO** a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel objeto do contrato, reservando-se a posse direta, até o pagamento final da dívida, e obriga(m)-se, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, a manter esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**Parágrafo Terceiro -** Enquanto adimplente(s) com os pagamentos decorrentes do presente instrumento, é assegurada ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei 9.514/97.

**Parágrafo Quarto -** O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** obrigam-se a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributárias, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU, taxas de condomínios, taxas de lixo, contribuição a associação de moradores, Imposto Territorial Rural-ITR, contribuições ao INCRA, ou assemelhados. O **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir os comprovantes de tais pagamentos, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel

**Parágrafo Quinto -** Fica(m) o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** obrigado(s) a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer a(s) sua(s) custa(s), as manutenções normais que o imóvel requeira, bem como as obras que forem solicitadas pelo **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** para a preservação da sua integridade, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração, ou mesmo acréscimo, sem consentimento prévio e expresso do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**. Para constatação do perfeito cumprimento desta Cláusula, fica assegurado ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** a faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel. A não observância deste item será causa de vencimento antecipado do contrato.

**Parágrafo Sexto -** O descumprimento pelo(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** de quaisquer obrigações principais ou acessórias aqui previstas, financeiras ou não, autoriza o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** a considerar vencida antecipadamente a dívida representada por este instrumento.

**Parágrafo Sétimo -** É expressamente vedada e será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** ou seus sucessores, a locação do imóvel ou a transferência e a cessão de direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento pelo(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, sem a prévia e expressa autorização do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**.

**Parágrafo Oitavo -** Caso o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** conceda a autorização expressa para a locação do imóvel, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** se compromete a fazer constar expressamente, em cláusula contratual específica daquele ajuste, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica, a estipulação de que a locação poderá ser denunciada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

**Parágrafo Nono -** Com a quitação do preço e demais encargos estipulados na forma deste instrumento, resolve-se, nos termos do artigo 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel, cujo registro na matrícula do imóvel será cancelado à vista do competente termo de quitação, que será expedido e fornecido ao **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** no prazo de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL**: Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o(a,s,as)

**COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, consolidar-se-á, nos termos do art. 26 da Lei 9514/97, a propriedade do imóvel em nome do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**.

**Parágrafo Primeiro -** Para os fins do disposto nesta cláusula, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será(ão) intimado(s), a requerimento do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a(s) prestação(ões) vencida(s) e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescida(s) dos encargos de inadimplência, assim como dos tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. Purgada a mora perante oficial do competente Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

**Parágrafo Segundo -** A carência para a expedição da intimação de que trata o art. 26, § 2º da Lei nº 9.514/97 será de 30 (trinta) dias a contar do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

Parágrafo Terceiro - Uma vez consolidada a propriedade do imóvel em nome do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** este, no prazo de até trinta dias contados da data do registro no Registro Imobiliário, promoverá leilão público para alienação do imóvel, tudo conforme artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9514/97, que o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES**) declara(m) conhecer.

Parágrafo Quarto - Os leilões serão intermediados por Leiloeiro Oficial e antecedidos por publicação de, ao menos um edital, com antecedência mínima de dez dias do primeiro leilão, contendo especificações sobre a realização do primeiro e da possível realização do segundo leilão.

**Parágrafo Quinto** - As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

**Parágrafo Sexto** - Para os efeitos do artigo 24, VI e o seu parágrafo único, da Lei 9514/97, o valor de avaliação imóvel alienado fiduciariamente será revisado por ocasião da realização do primeiro leilão, **adotando-se o maior valor entre**:

a) a) o valor estipulado pelas partes para a avaliação do bem, conforme o item VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE SEGURO E LEILÃO PÚBLICO da Cláusula Terceira, atualizado pelos mesmos encargos previstos no presente contrato, aplicáveis no período de inadimplência, que incidirão desde a data de assinatura do presente instrumento;

b) b) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

**Parágrafo Sétimo** - Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido não alcançar o valor apurado conforme o critério estabelecido no Parágrafo anterior, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

**Parágrafo Oitavo** - No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida na data do leilão, nela incluídas os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os prêmios de seguro, os encargos legais, os tributos, as contribuições e demais obrigações condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação necessárias à consolidação da propriedade, bem como os encargos e custas de intimação e as necessárias à realização dos leilões públicos, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, e quaisquer outras que se fizerem necessárias para segurança, regularidade e realização do direito creditório do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO.**

**Parágrafo Nono -** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado

ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas relacionadas ao imóvel, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES**) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

**Parágrafo Décimo** - Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** entregará ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que trata o parágrafo oitavo desta Cláusula, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no parágrafo oitavo desta Cláusula, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação constante do parágrafo décimo desta Cláusula. Neste caso, o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, no prazo de cinco dias contados da data do segundo leilão, dará ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** quitação da dívida, mediante termo próprio.

**Parágrafo Décimo Segundo** - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade com o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**.

**Parágrafo Décimo Terceiro** - Responde(m) o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES**) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel até a data em que o VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO, ou seu sucessor, venha a ser imitido na posse.

Parágrafo Décimo Quarto - O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** pagará(ão) ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor atualizado do imóvel, assim considerado o maior valor entre os apurados

conforme critérios estabelecidos no parágrafo sexto desta Cláusula, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, até a data em que este ou seus sucessores vierem a ser imitidos na posse definitiva do imóvel.

**Parágrafo Décimo Quinto** - O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** pode(m), com a anuência do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, dar seu direito eventual ao imóvel, em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos referidos no artigo 27 da mencionada Lei 9514/97, previstos nos parágrafos terceiro a décimo primeiro desta Cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DOS SEGUROS**: O(A,s,As) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** manterá(ão), às suas expensas, o bem objeto da garantia segurado em favor do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** até a final liquidação da dívida por valores de reposição e contra todos os riscos a que possa estar sujeito o bem, em seguradora brasileira.

**Parágrafo Primeiro -** As apólices de seguros deverão consignar cláusula especial em favor do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, de acordo com o seguinte modelo: *"a presente apólice não poderá ser cancelada, ou sofrer qualquer alteração, sem prévia e expressa anuência do Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDE, na qualidade de credor hipotecário ou pignoratício ou fiduciário, ao qual será paga a indenização devida pelo presente contrato de seguro"*.

**Parágrafo Segundo -** As indenizações devidas em caso de sinistro serão aplicadas na amortização do saldo devedor deste instrumento ou, em decisão conjunta entre o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** e o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, poderão ser utilizadas na reconstrução do bem sinistrado a fim de dar uso a este.

**Parágrafo Terceiro -** Se o valor do seguro não bastar para o pagamento do crédito, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** continuará(ão) responsável(is) pelo pagamento do saldo devedor restante.

**Parágrafo Quarto**: Ocorrendo a hipótese de reconstrução do bem o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** se responsabilizará(ão) integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** qualquer responsabilidade, inclusive de financiar qualquer diferença necessária para devolver ao imóvel suas características anteriores ao sinistro.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DO PRESENTE NEGÓCIO**: São de responsabilidade exclusiva do(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**:

c) Os tributos incidentes e os que vierem a incidir sobre o presente negócio, bem como todas as demais despesas a ela relacionadas ou dela decorrentes, nelas compreendidas todas as custas, emolumentos e outras despesas decorrentes da compra e venda, bem como as necessárias ao registro do presente instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, as quais poderão vir a ser adiantadas pelo **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, a seu exclusivo critério;

d) Todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre o bem ora vendido, devidos a órgãos públicos, a partir da assinatura deste instrumento;

e) A contratação e o pagamento de prêmio de seguro total do bem objeto da garantia fiduciária na forma da Cláusula Décima Segunda, com cláusula tendo como beneficiário o BRDE em caso de sinistro, até que haja a quitação integral do preço do imóvel ora vendido;

f) As despesas que se fizerem necessárias à averbação de obras civis existentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento e que porventura não estejam devidamente averbadas no registro imobiliário competente;

g) As despesas que se fizerem necessárias à desocupação do imóvel, caso esteja sendo ocupado por terceiros.

**Parágrafo Primeiro -** Obriga(m)-se o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** a reembolsar, no prazo de 10 (dez) dias da data em que forem debitadas, as despesas adiantadas pelo **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** nos termos do caput desta Cláusula, assim como aquelas que o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório, sob pena de incidência, sobre os respectivos valores, dos encargos previstos neste instrumento para os casos de inadimplemento do contrato.

**Parágrafo Segundo -** Na hipótese da despesa realizada pelo **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** relacionar-se a mais de uma operação, a importância respectiva poderá ser lançada na conta referente a qualquer dos instrumentos contratuais.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VENCIMENTO ANTECIPADO**: Poderá o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** considerar vencida antecipadamente a dívida, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, nos casos de:

a) Inadimplemento do(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, dos Intervenientes, ou de empresa do mesmo Grupo Econômico do(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** quanto às obrigações contraídas neste instrumento, ou decorrentes de lei, bem como de quaisquer outras obrigações contraídas com o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**;

b) O(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** ou qualquer Interveniente Prestador de Garantia ser declarado falido, requerer recuperação judicial, ou se tornar insolvente;

c) Cessão ou transferência, a qualquer título, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, bem como a locação, alienação ou oneração do bem objeto do contrato e/ou integrantes da garantia, sem prévia e expressa autorização do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**;

d) Ocorrência de qualquer hipótese de antecipação legal do vencimento;

e) Existência de sentença condenatória transitada em julgado, em razão da prática de atos, pelo(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**, que importem em trabalho infantil, trabalho escravo, ou crime contra o meio ambiente, salvo se efetuada a reparação imposta ou enquanto estiver sendo cumprida a pena imposta, observado o devido processo legal.

f) Falta de manutenção no imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia ou realização de obras de demolição, sem o prévio e expresso consentimento do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**;

g) Falta de apresentação, quando solicitado pelo **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como encargos de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da garantia ora constituída;

h) A superveniência de desapropriação do imóvel dado em garantia, bem como de qualquer ônus, ou ainda, qualquer medida de constrição judicial ou administrativa que, de algum modo afete, no todo ou em parte, o imóvel objeto da garantia real prestada;

i) No caso de o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** alterar(em) seu(s) endereço(s), quadro(s) social(is) ou estado(s) civil(is), sem dar conhecimento do fato ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do fato ocorrido;

j) Na hipótese de o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** negar(em) ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** o direito de vistoriar o imóvel, a qualquer tempo, durante a vigência deste instrumento;

**k)** Se o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** abandonar(em) o imóvel alienado fiduciariamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Além do cumprimento das obrigações financeiras decorrentes deste instrumento, o(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** obriga(m)-se ainda a cumprir as seguintes disposições especiais:

a) Cumprir o disposto na legislação referente à Política Nacional de Meio Ambiente,

adotando, durante o prazo de vigência deste instrumento, medidas e ações destinadas a evitar ou corrigir danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho, que possam vir a ser causados uso do imóvel;

b) Manter em situação regular suas obrigações junto aos órgãos do meio ambiente durante a vigência deste instrumento, comprometendo-se a comprovar ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, quando solicitado, o cumprimento desta condição;

c) Manter o **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** permanentemente informado de sua situação geral, econômica, financeira, técnica e administrativa, remetendo, até trinta dias, quaisquer documentos que reflitam modificações dos dados enviados para a análise do contrato.

d) Manter em dia suas obrigações de natureza tributária, trabalhista, previdenciária, seguratória e de caráter social, especialmente em relação ao bem da garantia, exibindo ao **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, quando solicitados, os respectivos documentos comprobatórios.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - NÃO EXERCÍCIO DE DIREITOS**: O não exercício, por parte do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe forem assegurados pelo presente instrumento, ou pela lei, assim como a concessão de tolerância ou moratória no cumprimento de obrigação de que for credor, não importará em novação, quitação ou renúncia daqueles direitos, créditos ou faculdades que, sem qualquer prejuízo, poderão ser exercidos a qualquer tempo a exclusivo critério do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Foram apresentadas pelo(a,s,as) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** as seguintes certidões: [...] Certidão de Regularidade de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais, código **000,** válida até **dd/mm/aaaa**; o Certificado de Regularidade do FGTS CRF – nº **000**, emitido pela Caixa Econômica Federal em **dd/mm/aaaa**, com validade até **dd/mm/aaaa;** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas CNDT – nº **000**, emitida pela Justiça do Trabalho em **dd/mm/aaaa**, com validade até **dd/mm/aaaa**.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO**: O foro do presente instrumento é o d Agência do **VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO** responsável pelo contrato, situada em [...].

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em **[....numero de vias, em algarismo e por extenso...]** vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas, obrigando-se por si e por seus sucessores, pelo fiel e cabal cumprimento de todas as cláusulas aqui avençadas.

_____, ____ de _____ de _____.

**VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO**

**BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**

Agência em [...] - CNPJ [...]

*PROCURADOR 1*

*CPF:*

*PROCURADOR 2*

*CPF:*

**COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**

| | |
|---|---|
| *NOME:* | *NOME:* |
| *CPF:* | *CPF:* |

**TESTEMUNHAS**

| | |
|---|---|
| *NOME:* | *NOME:* |
| *CPF:* | *CPF:* |

## ANEXO III - MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

**DEVEDOR:** _____

**ORIGEM DO DÉBITO:** Processo de **LEILÃO BRDE nº [...]**, contrato firmado em_____.

**GARANTIA:** Alienação fiduciária, registrada_____.

**VALOR DO CRÉDITO:**

O **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE,** instituição financeira pública, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, à Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, inscrito no CNPJ sob nº 92.816.560/0001-37, por seus representantes legais abaixo firmados, na forma da procuração lavrada em ....., a fls. .....do Livro nº , no .....Tabelionato de Notas da Comarca de Porto Alegre (RS), pelo presente e na melhor forma de direito, dá plena e geral quitação da totalidade do débito proveniente do instrumento supra especificado.

LOCAL,_____de_____de_____.

PROCURADOR 1

*CPF:*

PROCURADOR 2

*CPF:*

## ANEXO IV - MINUTA DE ESCRITURA

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA "*AD CORPUS*" de imóvel que entre si fazem, de um lado, o BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, e de outro lado ....., na forma abaixo:

Saibam todos..... compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, o **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, com sede em Porto Alegre/RS, à Rua Uruguai nº 155 - 4º andar, e Agência ....., inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.816.560/0001-37, doravante denominado simplesmente **OUTORGANTE VENDEDOR**, neste ato representado por seus procuradores.....(nominar e qualificar), de um lado, e de outro lado,.....(nominar e qualificar) doravante denominado simplesmente **OUTORGADO COMPRADOR**, têm entre si justo e acertada a COMPRA E VENDA dos bens adiante descritos e caracterizados, tendo em vista o resultado do **LEILÃO BRDE nº [ ]** e mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas, que mutuamente aceitam, outorgam e ratificam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto da Compra e Venda:**

Os bens objeto da presente compra e venda são os seguintes: (descrever os bens e ônus porventura existentes, desde que tenham constado no edital).

**Parágrafo Único:** o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** declara expressamente ter ciência do(s) ônus e processos judiciais que incide(m) sobre o bem objeto deste contrato, assumindo as obrigações dele decorrentes, especificadas no **Anexo I** do edital **LEILÃO BRDE nº [ ].**

**CLÁUSULA SEGUNDA - Da Compra e Venda:**

O **OUTORGANTE VENDEDOR**, sendo a justo título senhor e legítimo possuidor dos bens descritos e caracterizados na Cláusula Primeira, pela presente escritura vende-os em caráter irrevogável e irretratável ao ora **OUTORGADO COMPRADOR**.

**CLÁUSULA TERCEIRA - Do Preço:**

O preço total, certo e ajustado da presente compra e venda é de .....(em moeda corrente nacional, em algarismo e por extenso) e será (ou já foi) totalmente pago pelo **OUTORGADO COMPRADOR** ao **OUTORGANTE VENDEDOR**, neste ato (ou em.....), em moeda corrente nacional. O **OUTORGANTE VENDEDOR** dá ao **OUTORGADO COMPRADOR** plena e geral quitação do total do preço para nada mais reclamar em tempo algum.

**CLÁUSULA QUARTA - Dos Direitos, Ações, Domínio e Posse:**

O **OUTORGANTE VENDEDOR** transmite, desde já, ao **OUTORGADO COMPRADOR** todos os direitos, ações, domínio e posse que exercia sobre os bens ora vendidos, respondendo por si e seus sucessores e fazendo a presente venda sempre boa, firme e valiosa.

**CLÁUSULA QUINTA - Das Custas, Emolumentos, Impostos, Taxas e outras despesas:**

São de exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR**:

a) todas as custas, emolumentos e outras despesas decorrentes da presente escritura de compra e venda, registros, averbações, correção/alteração de área do imóvel;

b) todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre os bens ora vendidos e devidos a órgãos públicos, a partir da data de assinatura do contrato de compromisso de compra e venda, ocorrida em (data);

c) as despesas que se fizerem necessárias à averbação de obras civis existentes sobre os bens imóveis objeto do presente instrumento e que porventura não estejam devidamente averbadas no Registro Imobiliário competente;

d) as despesas que se fizerem necessárias para sub-rogação nos processos judiciais existentes sobre o imóvel, bem como para a sua desocupação.

**CLÁUSULA SEXTA - Da Forma da Venda:**

Os bens ora vendidos são entregues no estado em que se encontram, confessando, expressamente, o **OUTORGADO COMPRADOR** haver vistoriado detidamente os referidos bens, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, mesmo no caso de ser apurada área para mais ou para menos, com alteração daquelas registradas atualmente, bem como a falta de equipamentos ou maquinários, sendo, pois, a presente venda efetuada sob a forma "*AD CORPUS*".

**Das Negativas de Contribuições Sociais:**

O **OUTORGADO COMPRADOR** apresentou a Certidão de Regularidade de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais, código **000,** válida até **dd/mm/aaaa**.

LOCAL,_____de_____de_____.

## ANEXO V – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

Através da presente, credenciamos o(a) Sr.(a).....,
portador(a) da Cédula de Identidade nº .....e
CPF sob nº ....., para participar da licitação instaurada pelo Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul– BRDE, **LEILÃO BRDE nº [...]**, na qualidade de **REPRESENTANTE LEGAL**, outorgando-lhe poderes para pronunciar-se em nome da empresa ....., inscrita no CNPJ sob o nº .....
....., bem como recorrer e praticar todos os demais atos inerentes ao certame.

LOCAL,_____de_____de_____.

ASSINATURA COM FIRMA RECONHECIDA DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA

-.....

**NOME LEGÍVEL DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA.**

**NÚMERO DA CARTEIRA DE IDENTIDADE DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA COM INDICAÇÃO DO ÓRGÃO EXPEDIDOR.**

## ANEXO VI - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE CADASTRAL

Os interessados em apresentar propostas a prazo deverão obter junto ao BRDE o **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL** para aquisição de bens a prazo.

Para tal, faz-se necessário o envio ao endereço eletrônico seger.pr@brde.com.br, em até 10 dias úteis antes da data agendada para a realização do leilão, a seguinte documentação:

a) No caso de o proponente ser Pessoa Física:

I. Formulário Ficha Cadastral Pessoa Física devidamente preenchido

(formulário disponível em https://www.brde.com.br/area-do-cliente/financiamento/documentos-pessoa-fisica/);

II. Prova de regularidade para com a fazenda federal, e seguridade social, mediante apresentação de Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN n° 1751/2014 e § 3º do art. 195 da Constituição Federal, em plena validade;

III. Declaração de Imposto de Renda relativo aos dois últimos anos de exercício completo;

IV. Declaração de Cumprimento de Requisitos e Inexistência de Fatos Impeditivos devidamente preenchida, conforme modelo constante no Anexo VIII do presente edital.

b) No caso de o proponente ser Pessoa Jurídica:

I. Formulário Ficha Cadastral Pessoa Jurídica devidamente preenchido

(formulário disponível em https://www.brde.com.br/area-do-cliente/financiamento/documentos-pessoa-juridica/);

II. Formulário Ficha Cadastral Pessoa Física dos sócios devidamente preenchido

(formulário disponível em https://www.brde.com.br/area-do-cliente/financiamento/documentos-pessoa-fisica/);

III. Declaração de Imposto de Renda dos sócios relativo aos dois últimos anos de exercício completo;

IV. Contrato Social e Última Alteração Contratual;

V. Prova de regularidade para com a fazenda federal, e seguridade social, mediante apresentação de Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN n° 1751/2014 e § 3º do art. 195 da Constituição Federal, em plena validade;

VI. Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício relativos aos dois últimos exercícios completos, bem como o Balancete do exercício em curso, se disponível, devidamente apresentados na forma da lei;

VII. Declaração de Cumprimento de Requisitos e Inexistência de Fatos Impeditivos devidamente preenchida, conforme modelo constante no Anexo VIII do presente edital.

Obs.: para o esclarecimento de eventuais dúvidas sobre a documentação ora relacionada, deverá ser encaminhado e-mail ao endereço seger.pr@brde.com.br

## ANEXO VII - MODELO DE REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO CADASTRAL

Ao

BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE

Gerente Administrativo da Agência do BRDE de Porto Alegre – **LEILÃO BRDE nº [...]**

**Rua Uruguai, 155. Porto Alegre/RS.**

...(nominar e qualificar o proponente), estabelecido (residente) na rua .....nº....., na cidade de....., Estado de....., inscrito (a) no CNPJ/MF ou CPF/MF sob nº. ....., interessado (a) em realizar o pagamento **A PRAZO** para compra de bens não de uso desse Banco no **LEILÃO BRDE nº [...]**, requer que seja processado o seu CADASTRO e fornecido o **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL** para aquisição de bens a prazo, para o que junta os seguintes documentos:

(*anexar os documentos correspondentes, constantes no **ANEXO VI**, conforme o caso, pessoa física ou pessoa jurídica*).

O Requerente autoriza expressamente que o BRDE consulte os órgãos de restrição cadastral, inclusive SERASA, CADIN, CENTRAL DE RISCOS ou qualquer outro com a finalidade de aferir a situação cadastral do proponente.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

LOCAL,_____de_____de_____.

Nome e assinatura do proponente

ou seu representante legal.

# ANEXO VIII MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE REQUISITOS E INEXISTÊNCIA DE FATOS IMPEDITIVOS[1]

Para efeitos de participação na **LEILÃO BRDE nº [...],** (NOME ou RAZÃO SOCIAL), CPF ou CNPJ nº ..............................., residente ou sediado no (a) ......................................

....................... (endereço completo), neste ato representada por (nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF e e-mail) **declara**, sob as penas da lei, que cumpre, plenamente, os requisitos de habilitação exigidos, que nossos diretores, responsáveis legais ou técnicos, membros de conselho técnico, consultivo, deliberativo ou administrativo ou sócio, não são empregados ou ocupantes de cargo no BRDE, bem como nossa empresa não está incursa em nenhum dos impedimentos elencados no item 3 do edital da licitação referenciada.

Finalizando, declaramos que temos pleno conhecimento de todos os aspectos relativos à licitação em causa e nossa plena concordância com as condições estabelecidas no edital da licitação e seus anexos.

LOCAL,______de_____________________de________.

ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA OU PROCURADOR

-----------------------------------------------------------

**NOME LEGÍVEL DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA OU PROCURADOR**

**NÚMERO DA CARTEIRA DE IDENTIDADE DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA COM INDICAÇÃO DO ÓRGÃO EXPEDIDOR.**

[1] Este documento deverá ser assinado pelos representantes que assinarão o contrato a ser firmado com o BRDE.

# ANEXO IX - MODELO DE PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO DE BENS

**1. <u>DADOS DO PROPONENTE</u>:**

**1.1.** Nome/Razão Social

**1.2.** CPF/CNPJ

**2. <u>PROPOSTA DE PREÇOS</u>:**

**2.1.** Descrição do bem (ou nº do item conforme ANEXO I do edital):

**2.2.** Valor da Proposta: **R$ 0,00 (valor por extenso)**

**2.3.** Forma de Pagamento:

☐ À vista

☐ A prazo, nas seguintes condições:

Entrada: R$ (valor por extenso)

Saldo em_____prestações iguais, mensais e sucessivas, reajustadas de acordo com o edital.

Cidade – UF, de de .

_____

Assinatura(s) do(s) proponentes