# EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL BRDE – 01/2026

**LÚCIO UBIALLI**, Leiloeiro Público Oficial/SC (JUCESC - AARC/030, devidamente autorizado pelo **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE**, inscrito no CNPJ sob o no 92.816.560/0001-37, torna público, para conhecimento dos interessados, que no âmbito do CONTRATO n.º 2025093, realizará público leilão do(s) bem(ns) abaixo relacionado(s), na modalidade eletrônica e do tipo *maior lance ofertado*, e cuja venda será realizada e regida nos termos do presente edital:

**Data do leilão:** início no dia **29/10/2026, às 11:00h**, com encerramento no dia **05/11/2026, às 11:00h.**

**Local do Leilão:** no endereço eletrônico (site) **www.centralsuldeleilões.com.br.**

**Do pagamento:** à vista em até 48h após o encerramento do leilão, ou a prazo com entrada mínima de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta e o saldo em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas reajustadas com juros de 6% (seis por cento) ao ano, e correção pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE). O valor deverá ser depositado diretamente em conta bancária de titularidade do **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE**.

As vendas realizadas a prazo estarão condicionadas à prévia análise cadastral e de crédito, a ser efetuada pelo(a) vendedor(a).

O(A)(s) interessado(a)(s) que optar(em) pela arrematação a prazo deverá(ão), obrigatoriamente, obter, junto ao(à) vendedor(a), o CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL. Para tanto, deverão ser enviados os documentos do **ANEXO V e VI** para o e-mail **ubialli@centralsuldeleiloes.com.br .**

Os documentos devem ser enviados com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de realização do Leilão, conforme modelos constantes dos ANEXOS V e VI deste Edital. A concessão ou a negativa do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL será de exclusivo critério do(a) vendedor(a), não cabendo qualquer espécie de recurso ou impugnação em face de eventual indeferimento.

A negativa na concessão do referido certificado não impedirá a participação no Leilão, desde que a proposta apresentada seja para pagamento à vista.

O vencimento da primeira parcela ocorrerá no dia 20 (vinte) do mês subsequente à data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, independentemente da imissão na posse plena do imóvel.

**Da comissão do leiloeiro:** cabe aos arrematantes o pagamento da comissão do leiloeiro, estabelecida em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga à vista diretamente a este, no prazo máximo de 24h após o encerramento do leilão. O inadimplemento no prazo estabelecido não desobriga o arrematante do pagamento, ficando sujeito ao desfazimento da arrematação e convocação dos demais licitantes, sem prejuízo das sanções previstas no item *09)*, das Advertências Especiais.

**Dos lanços ofertados via internet:** O interessado em ofertar lances pela internet deverá, com antecedência mínima de 48 horas, cadastrar-se no site **www.centralsuldeleiloes.com.br,** e enviar a documentação que será oportunamente solicitada para homologação do cadastro.

O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais (pessoa física ou jurídica) e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e nos Termos de Uso constante na página eletrônica.

Os lanços eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente Edital estiver publicado no site do leiloeira, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não necessariamente no ato da emissão pelo participante. Devido à suscetibilidade de falhas técnicas e variações de naturezas diversas (como velocidade de internet, qualidade da conexão, versão de navegadores etc.) o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados de forma eletrônica. Na hipótese de lances de valores iguais, prevalecerá sempre aquele quem primeiro ofertou.

Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, sendo o interessado responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A participação no leilão não confere aos participantes qualquer tipo de direito de reclamação, ainda que decorrente de falha técnica.

Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao término do leilão, o horário de fechamento será prorrogado em 03 (três) minutos, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**Advertências Especiais:**

**1ª)** A verificação do imóvel e seu estado de conservação poderá ser realizada pelo pretenso arrematante, mediante agendamento prévio diretamente com o leiloeiro. O imóvel será leiloado no estado em que se encontra, física e documentalmente, não sendo de responsabilidade do leiloeiro ou do(a) Comitente Vendedor(a) qualquer divergência contida no edital. O bem será alienado em caráter "*ad corpus*", sendo que as descrições ou fotos contidas no presente edital, no site www.centralsuldeleiloes.com.br, catálogos ou demais anúncios de venda possuem caráter meramente enunciativo e ilustrativo, não podendo o ARREMATANTE alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação, metragem e localização.

**2ª)** Em caso de arrematação, será celebrado pelo(a) Comitente Vendedor(a) e Arrematante contrato de Promessa de Compra e Venda, em até 48h após a confirmação do pagamento, cabendo exclusivamente aos arrematantes os trâmites para confecção de Escritura Pública de Compra e Venda, e seu respectivo registro perante o competente Registro de Imóveis. Em caso de parcelamento, pagamento do valor de entrada deverá ser realizado em até 48h, a título de arras, e o saldo em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas reajustadas com juros de 6% (seis por cento) ao ano, e correção pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE). Compete exclusivamente ao arrematante eventuais providências para ingresso na posse do imóvel arrematado.

**3ª)** Caberá ao arrematante escolher o cartório ou tabelionato para a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel, que deverá ser firmada em até 30 (trinta) dias após a confirmação do pagamento do sinal pelo arrematante e assinatura do contrato de compra e venda. Após a lavratura da Escritura Pública, o Arrematante se compromete em concluir o procedimento de registro em até 45 (quarenta e cinco) dias. Compete aos arrematantes todas as despesas necessárias para a transferência de propriedade do imóvel, incluindo, mas sem se limitar, ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações etc.

**4ª)** Fica reservado à Comitente Vendedora, durante o período de duração do leilão e exclusivamente nos termos do Contrato, o direito de retirar, suspender, aprovar exceções ou reunir lotes de sua propriedade, a seu exclusivo critério ou necessidade.

**5ª**) O(a) Comitente Vendedor(a) é responsável e assume a quitação de todo e qualquer débito existentes sobre o imóvel até a data da arrematação, inclusive os de natureza *propter rem*. Após a arrematação, assinado contrato de Promessa de Compra e Venda, todos os débitos e obrigações (condomínio, IPTU, água, energia, etc.) passarão a correr por conta exclusiva do arrematante.

**6º)** O imóvel será transferido ao arrematante livre de ônus, salvo aqueles eventualmente indicados no edital de leilão.

**7ª)** O Comitente Vendedor(a), a plataforma Central Sul de Leilões e o leiloeiro não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, Prefeitura, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao arrematante obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias. A Comitente Vendedora, a Plataforma e o leiloeiro não se responsabilizam por eventuais retificações de áreas e ou averbações à matricula do Imóvel.

**8ª)** O interessado deverá certificar-se previamente de todas as condições do(s) bem(ns) e de participação no certame, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento ou responsabilização do(a) Comitente Vendedor(a), da plataforma Central Sul de Leilões, ou do leiloeiro acerca de quaisquer prejuízos decorrentes da arrematação. Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes, inclusive à eventuais ações judiciais em curso que tenham por objeto a discussão do bem leiloado, bem como adotar, às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

**9ª)** Na hipótese de atraso no pagamento ou inadimplemento, o arrematante ficará sujeito à penalidade de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da Comitente Vendedora, e de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro, a título de cláusula penal, perdas e danos, a serem cobrados por via executiva como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei, podendo tais valores serem integralmente cobrados pelo leiloeiro. O Leiloeiro poderá, ainda, condicionar a venda ao Licitante que confirmou/lançou o segundo maior lance ofertado, e assim sucessivamente, respeitado o lance mínimo para aquisição.

**10)** A falta de pagamento nos prazos estabelecidos no presente Edital autoriza a emissão de título de crédito para cobrança, com o respectivo encaminhamento para protesto, sem prejuízo da respectiva execução e inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

**11)** O interessado que participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos do presente edital. Ao concorrer no leilão, ficará caracterizada a aceitação pelos interessados de todas as condições estipuladas neste Edital.

**12)** Fica eleito o foro da Comarca de Florianópolis/SC para dirimir quaisquer questões judiciais.

**13)** São parte integrante do presente edital os Anexos I a VI.

> **Bem(ns):** 01 (um) terreno urbano, situado na Rua Gustav Hasse, no 1.265, Bairro Bela Aliança, no Município de Rio do Sul/SC, com a área de 1.104,00m², com as seguintes confrontações: fazendo frente por 26,70 metros, com o lado ímpar da Rua Gustavo Hasse; fundos com 26,70 metros, com terras de Haroldo Leopoldo Swarowski; Lado direito com 41,35 metros e do lado esquerdo com 41,35 metros, ambos com terras de Haroldo Leopoldo Swarowski; matriculado sob o nº 10.450 no C.R.I. de Rio do Sul/SC. Ônus: nada consta. Obs.: sobre o referido imóvel encontra-se edificada uma casa de alvenaria com área total de 340,37m². Valor de mercado R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Lance mínimo para arrematação **R$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)**.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei, no seguinte endereço eletrônico: www.centralsuldeleiloes.com.br. Maiores informações com o Leiloeiro Oficial pelo fone/fax (48) 3437-6115 e/ou pelo endereço: Avenida Luiz Lazzarin, 2.300, Criciúma/SC – site: **www.centralsuldeleiloes.com.br**.

Florianópolis, 07 de outubro de 2026.

**Lúcio Ubialli**
Leiloeiro Público Oficial/SC
AARC/030

## ANEXO I – MINUTA DE CONTRATO

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA Nº.**

**PREÂMBULO -** Pelo presente instrumento particular, 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, 155 - 4º andar, e endereço eletrônico gerad.sc@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 nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei nº 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 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: **6% (seis 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 Leilão mencionado na Cláusula Segunda, assumindo as obrigações dele(s) decorrentes.

---------- INCLUIR PARÁGRAFO CASO O IMÓVEL ESTEJA OCUPADO -------

**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 subsequente, 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 *CONDIÇÕES 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 subitem "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 nº 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 nº 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, laudêmios e 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 nº 9.514/97, 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 oOficial 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 de Imóveis, promoverá leilão público para alienação do imóvel, tudo conforme artigo 27 e seus

parágrafos da Lei nº 9.514/97, 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 nº 9.514/97, o valor de avaliação imóvel alienado fiduciariamente será revisado por ocasião da realização do primeiro leilão, **adotando-se o maior valor entre**:

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) 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 nº 9.514/97, 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)**:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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 – REGISTRO DO PRESENTE INSTRUMENTO**: O **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)** obriga(m)-se providenciar o registro do presente instrumento, à sua(s) expensa(s), através de escritura pública de compra e venda, em até 60 dias a contar desta data, sob pena de rescisão do presente instrumento e **perda dos valores pagos a título de entrada**.

**Parágrafo único –** O prazo acima estabelecido será estendido por igual período em caso de exigência do(s) Tabelionato e/ou Cartório(s) de Registro de Imóveis e desde que tal exigência não seja motivada por fato de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(A,ES,AS) / DEVEDOR(A,ES,AS) FIDUCIANTE(ES)**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – 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 OITAVA** – 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 NONA - FORO**: O foro do presente instrumento é o da 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* | *PROCURADOR 2* |
| *CPF:* | *CPF:* |

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

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

**TESTEMUNHAS**

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

## ANEXO II - MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

**DEVEDOR: _____**

**ORIGEM DO DÉBITO:** Leilão **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, 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 III - MODELO DE RECIBO

**DEVEDOR: _____**

**ORIGEM DO DÉBITO:** Leilão **Nº**,

**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, 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 Leilão **Nº**.

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, 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 da **LEILÃO BRDE Nº DA LICITAÇÃO** 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 de **LEILÃO BRDE Nº DA LICITAÇÃO**.

**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 - 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, devendo para tal fim apresentar as fichas de cadastro do BRDE (Ficha Cadastral Pessoa Jurídica ou Ficha Cadastral Pessoa Física), devidamente preenchidas**,** com antecedência mínima de dez dias da data do encerramento do leilão.

Deverão ser preenchidos e entregues os seguintes documentos:

a) No caso de o proponente ser Pessoa Física:

I. Formulário Ficha Cadastral Pessoa Física - https://www.brde.com.br/wp-content/uploads/2020/01/fichacadastralBRDEPF.pdf;

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. 2 (duas) últimas Declarações de Imposto de Renda.

b) No caso de o proponente ser Pessoa Jurídica:

I. Formulário Ficha Cadastral Pessoa Jurídica - https://www.brde.com.br/wp-content/uploads/2019/11/fichacadastralBRDEPJ.pdf;

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. Balanço patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício dos últimos 2 (dois) anos, apresentados na forma da lei;

i. Para Sociedades Anônimas, cópia autenticada da publicação do balanço em Diário Oficial ou jornal de grande circulação da sede da empresa licitante;

ii. Para Sociedades Limitadas e demais empresas, cópias legíveis e autenticadas das páginas do Livro Diário, onde foram transcritos o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do último exercício social, com os respectivos termos de abertura e de encerramento registrados na Junta Comercial. Demonstrações contábeis elaboradas via escrituração contábil digital, através do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED deverão ser apresentadas com autenticação da Junta Comercial;

iii. As empresas com menos de 01 (um) ano de existência, que ainda não tenham balanço de final de exercício, deverão apresentar demonstrações contábeis envolvendo seus direitos, obrigações e patrimônio líquido relativos ao período de sua existência;

**ANEXO VI - MODELO DE REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO CADASTRAL**

Ao

BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE

Gerente Administrativo da Agência do BRDE, responsável pela execução do **LEILÃO BRDE Nº DA LICITAÇÃO**

**Av. Hercílio Luz, 617 – Centro – Florianópolis – SC**

...(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 DA LICITAÇÃO**, 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 V**, 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.