

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

Lucas Andreatta de Oliveira, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.116, representante legal da **Leiloaria Smart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04602-001, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

1. COMITENTE – VENDEDOR:

FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 25.235.009/0001-02, neste ato representado por sua instituição administradora **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.

2. LEILÃO UNIFICADO - OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Estrada dos Bandeirantes, 8751, Apartamento 1101, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ- CEP: 22783-115 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento 1101 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 8751, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 10/1870 para o apartamento do respectivo terreno que mede em sua totalidade 130,20m de frente para à Estrada dos Bandeirantes em 3 segmentos de: 68,50m,' mais 51,67m em curva externa subordinada a um raio de 286,00m, mais 10,03m em curva interna subordinada a um raio de 6, 00m; 130,64m de fundos pela rua Abraão Jabour; 70,45m à direita pela rua Pedro Calmon em dois segmentos de: 59,58m, mais 10,87m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m; 70,83m à esquerda em curva interna subordinada a um raio de 23,61m, com área total de 8.395,69m². **AV.-5:** Construção do Imóvel.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	392690	9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.
Inscrição Municipal nº	1868596-6	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 11	04/12/2019	Alienação Fiduciária	HESA 107 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AV. 13	04/12/2019	Cédula de crédito	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO
AV. 15	18/10/2022	Consolidação de Propriedade	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO

OBS 01: Área comum oferece para lazer: piscina, academia, quadra, piscina aquecida, playground e área verde. Empreendimento possui 166 vagas de garagem, mas não há vinculação com as unidades.

OBS 02: O imóvel encontra-se DESOCUPADO.

OBS 03: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar uma vez que a Inscrição 18685966 CANCELADA a partir de 2019.

Lance Inicial: R\$ 320.450,00 (trezentos e vinte mil, quatrocentos e cinquenta reais).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua XV de Novembro, 576, Sala 510 do edifício Helbor Offices São Vicente, Centro, São Vicente/SP- CEP: 11310-400 - **Descrição do Imóvel:** A SALA COMERCIAL Nº 510, localizada no 5º PAVIMENTO do “EDIFÍCIO HELBOR OFFICES SÃO VICENTE”, situado à Rua XV de Novembro, nº 576, Centro, nesta cidade e comarca de São Vicente, possui a área privativa de 45,82 m², área comum total de 32,43 m², perfazendo a área total de 78,25 m², fração ideal de terreno de 0,001827028.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	151.702	1º Cartório de Registro de Imóveis De São Vicente/SP.
Inscrição Municipal nº	12-000441-0072-00576-000	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 09	28/01/2020	Alienação Fiduciária	HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AV. 10	28/01/2020	Cédula de crédito	OLIVEIRA TRUST DTVM S/A
R. 11	22/02/2024	Dação em pagamento	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO

OBS 01: O edifício possui vaga de garagem no térreo e 5 subsolos.

OBS 02: O imóvel encontra-se DESOCUPADO.

OBS 03: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débito até a confecção do presente edital (a cargo do comprador verificar).

Lance Inicial: R\$ 184.500,00 (cento e oitenta e quatro mil e quinhentos reais).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: R. Alceu Amoroso Lima, 276, Sala 712 do Condomínio Mondial Salvador - Setor Comercial - Mondial Offices, Caminho das Árvores, Salvador/BA- CEP: 41820-770 - **Descrição do Imóvel:** SALA designada pelos números 712 da porta e 904.889-8 da Inscrição no Censo Imobiliário Municipal, do "SETOR COMERCIAL - MONDIAL OFFICES", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MONDIAL SALVADOR", situado à Rua Alceu Amoroso Lima, nº 276, no subdistrito de São Caetano, zona urbana desta Capital, composta dita sala por um sanitário, com área privativa de 30,23m², área comum de 34,16m², área total de 64,39m² e fração ideal de 0,001457075m², com direito ao uso de uma vaga de estacionamento individual e indeterminada, que pode ser localizada na garagem O1, ou em parte da garagem 02/térreo, edificado dito empreendimento na área de terreno próprio, formada pelos lotes de nºs 04, 05 e 06, integrantes da quadra "A" do Loteamento denominado de Centro Empresarial Metropolitano, perfazendo uma área total de 4,608,75m².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	114.018	3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA.
Inscrição Municipal nº	-	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 07	17/10/2019	Alienação Fiduciária	HESA 62 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AV. 09	16/01/2021	Cessão de crédito	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO
AV. 10	11/01/2024	Consolidação de Propriedade	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO

OBS 01: O imóvel encontra-se OCUPADO.

OBS 02: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débito até a confecção do presente edital (a cargo do comprador verificar).

Lance Inicial: R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

LOTE 04- Localização do Imóvel: Rua Rio Grande do Norte, 1436, Sala 312 do edifício Helbor Offices Savassi, Funcionários, Belo Horizonte/MG - CEP: 30130-138 - **Descrição do Imóvel:** Sala nº312, do Edifício Helbor Offices Savassi, situado na Rua Rio Grande do Norte, nº 1436, com área privativa de 24,38m², área comum de 37,80m², área total de 62,18m², com direito ao uso de uma vaga de estacionamento, conforme convenção de condomínio, e sua respectiva fração ideal de

0,003734624, do terreno constituído pelos lotes 11-A e 09 do quarteirão 10 da 7ª Seção Urbana, com área de 2.002,82m².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária n°	4625	9º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.
Inscrição Municipal n°	-	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
AV. 01	13/09/2022	Alienação Fiduciária	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO
AV. 07	26/04/2023	Consolidação de Propriedade	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO
AV. 10	26/06/2023	Leilões negativos	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO

OBS 01: Área comum oferece para lazer: piscina, academia, quadra, piscina aquecida, playground e área verde. Empreendimento possui 166 vagas de garagem, mas não há vinculação com as unidades.

OBS 02: O imóvel encontra-se OCUPADO.

OBS 03: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débito até a confecção do presente edital (a cargo do comprador verificar).

Lance Inicial: R\$ 283.015,00 (duzentos e oitenta e três e quinze reais).

LOTE 05 - Localização do Imóvel: Estrada dos Menezes, 850, Loja 103 do edifício Parque das Águas Empresarial, Alcantara, São Gonçalo/RJ - CEP: 24451-230 - **Descrição do Imóvel:** Fração Ideal de 15/3.800, que corresponderá a LOJA 103, com 86,28m², do empreendimento de uso comercial, denominado "PARQUE DAS ÁGUAS EMPRESARIAL", à ESTRADA DOS MENEZES, S/Nº, no Alcântara, zona urbana, 1º distrito deste município, à ser construído sobre o lote de terreno 9C-1, resultante do remembramento dos lotes 9B3, 9B4 e 9B5, e posterior desmembramento, o qual assim se descreve e caracteriza: 44,70m de frente, em 03 alinhamentos, o 1º com 11,65m, o 2º com 17,40m, e o 3º com 15,65m, confrontando nesses alinhamentos com a Estrada dos Menezes e mais 12,27m em curva de concordância com a rua Niterói, aos fundos com 44,75m, confrontando com a área 7C, do lado direito com 81,69m, confrontando com a Rua Niterói e no lado esquerdo 58,17m, confrontando com o lote 9C2, perfazendo uma área total de 3.275,22m². **OBS: AV.02** informa a finalização da construção do empreendimento.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária n°	52.925	Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ.
Inscrição Municipal n°	-	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
AV. 06	13/08/2018	Alienação Fiduciária	HESA 27 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AV. 07	04/12/2019	Cessão de Crédito	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO
AV. 10	22/11/2024	Penhora	Processo nº 5084544-55.2023.4.02.510/RJ
AV. 11	17/12/2024	Consolidação da Propriedade	FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO

OBS 01: O imóvel encontra-se OCUPADO.

OBS 02: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débito até a confecção do presente edital (a cargo do comprador verificar).

Lance Inicial: R\$ 456.000,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil reais).

LEILÃO UNIFICADO - DATA: O leilão terá início em **25/04/2025** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **26/05/2025**, respeitando o lance inicial de cada lote informado acima.

1. Estado de Ocupação dos Imóveis.

1.1. Caso os imóveis apregoados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização do leilão, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o

comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

2. Direito de Preferência.

2.1. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis apregoados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

3. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupados, não é possível a visitação.

4. Lances.

Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” www.leiloesmart.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 5).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem

como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

6.3. A extensão do período de oferta de lances para aquisição de lotes sincronizados poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 2 minutos sem lances para qualquer dos lotes sincronizados no mesmo grupo.

6.4. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

6.5. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

6.6. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

7. Proposta para Compra.

7.1. Eventuais propostas poderão ser apresentadas digitalmente, preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@leiloariasmart.com.br), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

8. Condução do Leilão.

8.1. A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

8.2. Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

8.3. Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

8.4. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

8.5. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

8.6. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.7. Caso o VENDEDOR não prove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

8.8. Poderá o VENDEDOR prorrogar o prazo para informar o condicional, sem necessidade de prévio aviso aos usuários.

8.9. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

8.10. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br

9. SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR E/OU CREDORA FIDUCIÁRIA

9.1. No caso de pagamento à vista ou pagamento parcelado, poderá o vendedor e/ou credora fiduciária solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal, respectivamente, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

- **PESSOA FÍSICA:** Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Credito Pré Aprovada, no caso de financiamento.
- **PESSOA JURÍDICA:** Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Credito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

9.2. Ao vendedor e/ou credora fiduciária é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

10. Nota de Arrematação e Ata de Arrematação.

10.1. A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro da Leiloeira Smart na data da arrematação.

10.2. A Nota de Arrematação será disponibilizada pela Leiloeira Smart por e-mail, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

10.3. No prazo de 5 (cinco) dias úteis será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviada à Leiloeira Smart no prazo igualmente previsto.

11. Condições de pagamento:

À VISTA.

O pagamento será efetuado da seguinte forma quando à vista:

- a) Desconto de 5% sobre o valor do arremate.
- b) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em 24 horas após o término do leilão;
- c) Em até 24 horas deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES;

PARCELADO

O pagamento parcelado está sujeito à aprovação de crédito do comprador por parte do VENDEDOR, reservando-se ao VENDEDOR o direito de recusar o pagamento parcelado a seu exclusivo critério, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao VENDEDOR, é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentação cadastral adicional do comprador para fins de análise de crédito além das previamente abaixo. No caso de não aprovação do parcelamento, o comprador deverá efetuar o pagamento do imóvel à vista.

O pagamento será efetuado da seguinte forma quando parcelado:

- a) Parcelamento em até 3x.
- b) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em 24 horas após o término do leilão;

c) Em até 24 horas deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES;

A primeira parcela do saldo devedor deverá ser paga 30 dias após a data da aprovação da documentação encaminhada e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Insta salientar que a primeira parcela **não é o mesmo** que o sinal.

12. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

12.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos VENDEDORES, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) **Comissão:** em até 24 horas, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

b) **Valor da arrematação:** em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES; contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura).

c) **Não pagamento em 24 horas:** Não ocorrendo o pagamento dos itens acima mencionados no prazo de 24 horas será aplicado multa no importe de 25% (vinte por cento), sendo 20 % (vinte por cento) destinados à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e 5 % (cinco por cento) ao **Leiloeiro Oficial**, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.

12.2. Não havendo o pagamento das despesas supracitadas, o Leiloeiro emitirá título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

12.3. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

12.4. O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro evento divulgado na Leiloeira Smart. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele serão bloqueados.

12.5. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

12.6. Para a Arrematação, os VENDEDORES outorgaram a Escritura Pública de Venda e Compra no ato de comprovação do pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago também a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES.

12.7. Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

12.8. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o

ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses dos VENDEDORES (ainda que enquadrada nas condições do Leilão) ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

12.9. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos VENDEDORES, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

12.10. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da Escritura Pública Definitiva, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a Escritura Pública Definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

12.11. Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal.

12.12. A transferência da posse, bem como a entrega de chaves ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

12.13. O VENDEDOR, o Leiloeiro e a Leiloeira Smart não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse, nos casos de imóveis ocupados.

12.14. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos VENDEDORES, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão, exceto débitos de consumo como água, energia, gás etc.

13. Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra.

13.1. O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado ao vendedor no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

13.2. O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

13.3. Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, vide anexo I, no prazo estabelecido, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

14. Despesas de Transferência do Imóvel.

14.1. Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

14.2. O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

15. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis.

15.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo de sua inteira responsabilidade por eventual regularização perante o Registro de Imóveis ou Municipalidade, se necessária.

15.2. Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no evento, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

15.3. Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do

imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao vendedor por eventual omissão nas informações descritas.

15.4. O vendedor poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los do evento de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

15.5. O comprador adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

15.6. O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

15.7. Os imóveis serão vendidos na situação fiscal em que se encontram perante os órgãos públicos, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

16. Penalidades

16.1. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

17. Pendências Judiciais e Extrajudiciais.

17.1. A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por

eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

18. Débitos.

18.1. Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidente sobre os imóveis, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, no caso de pagamento parcelado ou da comprovação da obtenção do financiamento, no caso de pagamento financiado.

19. Certidões.

19.1. É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares do lote de interesse. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

20. Disposições Gerais.

20.1. A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.

20.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

20.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

20.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

20.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Entrar ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 07 de abril de 2025.

FUNDO DE INVESTIMENTOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO
CNPJ 25.235.009/0001-02

LUCAS ANDREATA DE OLIVEIRA
Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 1116

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

[**RAZÃO SOCIAL DO FUNDO**], constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento disponibilizado no site da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (“Regulamento”), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº XXXX (“**CONTRATANTE**”), representado por sua administradora, [**RAZÃO SOCIAL DA ADM DO FUNDO**], sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº XXXX, com sede na Cidade de ..., Estado de ..., [endereço], representada na forma de seu Contrato Social (“**ADMINISTRADORA**”), doravante denominados simplesmente **VENDEDORA**.

E de outro lado, **XXXXXX**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG XXX SSP/XX, inscrito no CPF sob nº xxxxxxxx, e **XXXXXX**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG XXX SSP/XX, inscrito no CPF sob nº xxxxxxxx, casados na vigência da Lei 6.515/77, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua XXX, bairro, cidade, estado, CEP: XXXX, doravante denominados simplesmente **COMPRADORES**;

E ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

EMPIRICA INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 2.345, Jardim América, CEP 01441-001, inscrita no CNPJ sob o nº 10.896.871/0001-99, autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.662, expedido em 27 de outubro de 2009, representada na forma de seu Contrato Social, denominada simplesmente (“**GESTORA**”); e

RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (“Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL DA VENDEDORA

1.1 Imóvel XXXXXXXXXXXXXXXX, situado na XXXXXXXXXXXXX, na cidade de XXXXX, objeto da matrícula nº XXX, do Cartório de Registro de Imóveis de XXXXX. [colocar a descrição do imóvel igual consta na matrícula]

1.2 A **VENDEDORA** declara expressamente que o imóvel descrito no item acima encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, hipotecas, impostos e taxas em atraso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 O preço para a venda (“Preço de Venda”) ajustado entre as partes é a quantia de R\$ xxxxxxxxxxxx (xx), a ser paga da seguinte forma:

2.1.1 R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx), correspondente a 21% (vinte e um por cento) do preço descrito na cláusula 2.1, pagos a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da assinatura do presente Contrato;

2.1.2 R\$XXXX (XXXXXX) em 03 (três) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ XXXX (XXXX) cada, com vencimentos em XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX (as datas serão sempre 30 dias depois do primeiro depósito mudando apenas o mês), atualizadas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M (índice geral de preços de mercado), tomando-se como mês base o mês da assinatura do presente contrato, com defasagem

de 2 (dois) meses da data da publicação do índice, e adotando-se, índice “zero” em eventual ocorrência de IGP-M negativo.

2.1.3 Os pagamentos, independente de eventual emissão ou extravio de boletos bancários, deverão ser feitos através de Transferência Eletrônica de Disponível (TED), em favor da **VENDEDORA**, que indica a seguinte conta bancária nº 7616-3, agência 2373 no Banco do Bradesco (código 237).

2.2 A impontualidade dos **COMPRADORES** no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste Contrato, caracterizará os **COMPRADORES** como inadimplentes, e determinará independentemente de prévio aviso ou notificação, o pagamento à **VENDEDORA** dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente pelo IGP-M (índice geral de preços de mercado), acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre as parcelas em atraso e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, podendo ser considerada ainda, a critério da **VENDEDORA**, **o vencimento antecipado da totalidade da dívida ora assumida pelos COMPRADORES**.

2.3 Os pagamentos antecipados poderão ser efetuados mediante autorização da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

3.1 Os **COMPRADORES** passam a ter direito de gozar, usar e dispor do bem livremente, recaindo sobre os mesmos todos os direitos e obrigações originadas pela transmissão da posse e do domínio do bem objeto deste contrato após a quitação do valor integral descrito neste Contrato à **VENDEDORA** e o registro da Escritura Pública no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Para isto, os **COMPRADORES** deverão apresentar cópia da matrícula atualizada contendo a referida averbação à **VENDEDORA**, que transmitirá a posse do imóvel ao **COMPRADOR** em até 90 (noventa) dias úteis a partir do recebimento da referida cópia.

3.2 Em até 60 (sessenta) dias após lavrada a escritura definitiva do imóvel, os **COMPRADORES** promoverão a alteração, para seus próprios nomes, da titularidade das contas condomínio, energia e água.

CLÁUSULA QUARTA – DA INADIMPLÊNCIA DOS PAGAMENTOS

4.1 Em caso de arrependimento injustificado dos **COMPRADORAS** e/ou não cumprimento de qualquer parcela, no período de 60 (sessenta) dias, implicará no término do contrato, ocasionando a devolução dos valores pagos pelos **COMPRADORES**, gerando uma multa no valor da entrada, multa esta no importe de **R\$ xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx)**.

CLÁUSULA QUINTA – DA PROPRIEDADE E TRANSMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL

5.1 A **VENDEDORA** transmite a propriedade do imóvel descrito na Cláusula Primeira aos **COMPRADORES**, em caráter definitivo, na data do registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, que ocorrerá em até 90 (noventa) dias da data de quitação total do parcelamento.

5.2 A posse do imóvel objeto deste contrato será transmitida aos **COMPRADORES** exclusivamente após a apresentação, por estes, da matrícula atualizada do imóvel, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, constando os **COMPRADORES** como legítimo proprietário do bem.

5.3 A entrega da posse ocorrerá no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da matrícula registrada, desde que todas as obrigações contratuais previstas neste instrumento estejam integralmente cumpridas pelos **COMPRADORES**.

5.4 Os **COMPRADORES**, neste ato declaram e aceitam o imóvel no estado em que se encontra, não podendo alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

5.5 Caso os **COMPRADORES** não apresentem a matrícula registrada no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a assinatura deste contrato, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o presente instrumento.

5.6. Caso o imóvel esteja ocupado no momento da transmissão da posse, a desocupação do imóvel será de exclusiva responsabilidade dos **COMPRADORES**, incluindo todas as providências legais ou administrativas necessárias, bem como os custos decorrentes dessa desocupação e a adoção de quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias, isentando a **VENDEDORA** de quaisquer custos ou ônus relacionados a tal procedimento.

5.6.1. A **VENDEDORA** não responderá por eventuais danos ou prejuízos decorrentes de atos ou omissões dos ocupantes do imóvel, nem pela demora na obtenção da posse plena pelos **COMPRADORES**, ressalvado o direito destes de buscar as medidas cabíveis diretamente contra os ocupantes.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS ENCARGOS

6.1 - Os **COMPRADORES** passarão a responder, a partir da assinatura do presente Contrato, por todos os impostos, emolumentos, taxas e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira a partir da data do encerramento do Leilão, incluindo, mas não se limitando a: taxas de registro, imposto sobre transmissão de bens imóveis, emolumentos notariais e registrais, despachantes, etc.

6.2 Todas as despesas com o registro da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda do respectivo imóvel objeto da Cláusula Primeira, correrão por conta única e exclusiva dos **COMPRADORES**, inclusive as despesas com seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

7.1 Após a quitação total do parcelamento será lavrada a escritura definitiva no prazo de 90 (noventa) dias corridos e requerido seu registro ao competente Cartório de Registro de Imóveis a contar do recebimento da referida escritura.

7.2 Todas as despesas com a outorga da escritura do imóvel objeto da Cláusula Primeira, correrão por conta única e exclusiva dos **COMPRADORES**, inclusive as despesas com seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

8.1 O presente Contrato, é celebrado com cláusula de absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as partes por si e seus eventuais sucessores, ficando desde já assegurado aos **COMPRADORES** o direito de adjudicação compulsória.

CLÁUSULA NONA – DA CONFIDENCIALIDADE

9.1. As Partes deverão manter todos os dados e informações relacionados à compra e venda ou aos assuntos tratados no presente Contrato ou em quaisquer documentos, estudos, relatórios desenvolvidos ou consultados de acordo com este Contrato (as “Informações Confidenciais”), estritamente confidenciais e não divulgar as Informações Confidenciais a qualquer terceiro sem o consentimento prévio e por escrito da outra Parte.

9.2. A **VENDEDORA** poderá compartilhar os dados necessários com os profissionais contratados para fins específicos, conforme estipulado no presente Contrato, e a eles se estenderá o dever de confidencialidade das “Informações Confidenciais”.

9.3. A obrigação de confidencialidade aqui contemplada não se aplicará às Informações Confidenciais:

- (i) tenham se tornado públicas ou tenham chegado ao conhecimento da Parte receptora por uma fonte que não a Parte reveladora ou por quaisquer de seus representantes, por qualquer meio que não como consequência de uma violação das obrigações previstas neste Contrato;
- (ii) que já estavam em posse da Parte receptora em bases não confidenciais antes de serem fornecidas para a Parte receptora; e
- (iii) que se tornem disponíveis à Parte receptora de forma não confidencial, de uma fonte que não seja a Parte divulgadora, se tal fonte não estava, do conhecimento efetivo da Parte receptora, sujeita a qualquer proibição contra a transmissão das informações à Parte receptora.

9.4. Caso a **VENDEDORA** seja obrigada, em virtude de lei, de decisão judicial ou de determinação de qualquer autoridade governamental ou administrativa, a divulgar quaisquer Informações Confidenciais, deverá comunicar aos **COMPRADORES**, sempre que possível e permitido em lei, a respeito dessa obrigação, de modo que esta possa tomar todas as medidas cabíveis à preservação das Informações Confidenciais. Caso as medidas tomadas para preservar as Informações Confidenciais não tenham êxito, ou se a **VENDEDORA** dispensar o cumprimento da disposição desta cláusula, deverá ser divulgada pelos **COMPRADORES** somente a parcela das Informações Confidenciais que for necessária ao cumprimento do dever legal, da referida ordem e/ou decisão, e empregará seus melhores esforços para obter garantia de que tratamento confidencial será atribuído a essas Informações Confidenciais, que não passarão a ser consideradas de domínio público para os fins deste Contrato.

9.5. Cada Parte somente utilizará as Informações Confidenciais para os fins estabelecidos neste Contrato, e não utilizará as Informações Confidenciais para qualquer outra finalidade sem o consentimento prévio, por escrito, da outra Parte, observando as disposições da Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados” ou “LGPD”).

9.6. As Partes se comprometem a tomar as medidas e cautelas necessárias, a fim de garantir que seus prepostos, empregados ou subcontratados não revelem a terceiros as informações Confidenciais, tratando-as como se sua fossem.

9.7. A obrigação de confidencialidade e uso restrito, conforme especificada nesta cláusula permanecerá válida durante a vigência deste Contrato, e por um período de 2 (dois) anos a partir do término deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

10.1. As Partes declaram conhecer as normas de aplicáveis à proteção de dados previstas na legislação brasileira, dentre elas a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), Lei nº 12.965 de 23 de abril de 2014 (“Marco Civil da Internet”) e a Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”) e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e pelos respectivos sócios, administradores, colaboradores, prepostos, representantes legais e terceiros contratados, bem como entidades que, juntamente com uma das Partes, constitua grupo econômico (“Partes Relacionadas”).

10.2. Os termos utilizados neste capítulo, iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos aqui de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

10.3. Para fins deste instrumento, fica estabelecido que a **VENDEDORA**, observando os termos da LGPD, será a **CONTROLADORA** dos Dados Pessoais, isto é, de todas as informações e dados relacionados a pessoal natural identificada ou identificável no âmbito desta relação comercial. Por conseguinte, a **VENDEDORA** reconhece que possui plena autonomia e competência para tomar decisões referentes ao Tratamento dos Dados Pessoais a serem acessados pelos **COMPRADORES**

em razão dos serviços contratados. Os **COMPRADORES**, por sua vez, será a **OPERADORA** e se compromete a realizar o Tratamento dos Dados Pessoais conforme orientações expressas da **VENDEDORA**, visando unicamente a consecução do objeto do presente instrumento. Nesse sentido, além de tratar os Dados Pessoais na medida exata para atingir a finalidade para a qual eles foram fornecidos, deverá manter a confidencialidade dos referidos Dados Pessoais.

10.3.1. Se os **COMPRADORES** realizarem o Tratamento dos Dados Pessoais em desconformidade com as orientações da **VENDEDORA** em explícita violação aos termos aqui avençados, os **COMPRADORES** serão equiparados à **CONTROLADORA** e responderá por quaisquer infrações em que tenha incorrido e se responsabilizará por qualquer perda ou dano que, neste caso, possa causar à **VENDEDORA** e/ou ao titular dos Dados Pessoais afetados.

10.3.1. Os **COMPRADORES** também indenizarão a **VENDEDORA** contra qualquer responsabilidade, dano, prejuízo, custos, multas ou penalidades que surgirem em razão do descumprimento das leis de proteção de dados, bem como das diretrizes estabelecidas neste instrumento.

10.4. As Partes declaram que o Tratamento dos Dados Pessoais será realizado com o propósito legítimo, específico e explícito de alcançar o objeto do presente instrumento, mediante Consentimento do titular, não havendo a possibilidade de Tratamento posterior de forma incompatível com essa finalidade.

10.5. As Partes declaram que adotam as medidas de segurança, técnica e administrativas aptas a proteger os Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação, difusão ou qualquer forma de Tratamento inadequado ou ilícito.

10.6. Os **COMPRADORES** declaram e garantem que somente poderão compartilhar Dados Pessoais ou informações relativas ao Tratamento destes mediante autorização prévia e expressa da **VENDEDORA**.

10.7. É vedada, aos **COMPRADORES**, a transferência dos Dados Pessoais para empresas fora do Brasil.

10.8. Na hipótese de um titular dos Dados Pessoais contatar os **COMPRADORES** com o objetivo de exercer quaisquer dos direitos previstos na Lei Geral de Proteção de Dados, os **COMPRADORES** deverão comunicar a **VENDEDORA** imediatamente ou, caso não seja possível, dentro de 5 (cinco) dias úteis, salvo se a reclamação, consulta ou solicitação exigir um prazo inferior para que este possa atender à solicitação do titular e orientar o titular a encaminhar a solicitação diretamente para a **VENDEDORA**.

10.9. Se os **COMPRADORES** receberem uma solicitação de autoridade reguladora ou outro órgão competente em relação ao tratamento de Dados Pessoais (incluindo, sem limitação, qualquer solicitação de acesso, retificação, exclusão, portabilidade ou restrição de tratamento de dados pessoais) de acordo com direitos previstos na legislação aplicável, os **COMPRADORES**, dentro de 5 (cinco) dias úteis, deverá notificar a outra Parte por escrito sobre tal solicitação, salvo se esta exigir um prazo inferior ou sigilo, garantindo o exercício dos direitos do titular dos Dados Pessoais.

10.9.1. A **VENDEDORA** deverá auxiliar no atendimento das requisições realizadas por autoridade reguladora ou outro órgão competente em relação ao tratamento de Dados Pessoais, providenciando todas as informações solicitadas pela outra Parte de forma imediata ou em prazo razoável, devendo garantir o cumprimento das requisições.

10.9.2. Caso o prazo do item acima não seja respeitado, deverá ser divulgada pelos **COMPRADORES** somente a parcela dos Dados Pessoais que for necessária ao cumprimento do dever legal.

10.10. Ao término da relação entre as Partes, os **COMPRADORES** se comprometem a eliminar, corrigir, tornar anônimo, armazenar e/ou bloquear o acesso às informações, em caráter definitivo ou não, que tiverem sido recebidas em decorrência deste instrumento, estendendo-se tal

disposição a eventuais cópias, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do evento, salvo quando se tratar de informações necessárias para o cumprimento de obrigações legais, regulatórias e para exercício regular de direitos.

10.10.1. As Partes ficam cientes de que a **VENDEDORA** poderá solicitar evidências referentes ao cumprimento do quanto disposto no *caput*.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO E DE COMBATE A LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E DA PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUIÇÃO EM MASSA (“PLD-FTP”)

11.1 As Partes não oferecerão, darão ou se comprometerão a dar a qualquer pessoa, ou aceitarão ou se comprometerão a aceitar de qualquer pessoa, seja por conta própria ou de outrem, qualquer doação, pagamento, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indiretamente relacionada a este Contrato, ou de outra forma que não relacionada ao mesmo, e deve, ainda, garantir que seus colaboradores e agentes ajam da mesma forma (“Obrigações Anticorrupção”);

11.2 As Partes obrigam-se a adotar medidas necessárias para, isoladamente ou em conjunto, evitar e combater a “lavagem de dinheiro”, em suas respectivas atividades contempladas neste Contrato, nos termos da Lei nº 9.613/98 e alterações posteriores, Circular do Banco Central do Brasil nº 3.978/20, Resolução CVM nº 50/21, e demais normas complementares e suas alterações posteriores (“Obrigações PLD-FTP”);

11.3 As Partes obrigam-se, ainda, a cumprir com as suas atividades em observância ao Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, bem como na regulação vigente.

11.4 A Parte notificará, imediatamente, por escrito, à outra Parte, detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações de Combate a Anticorrupção e de “lavagem de dinheiro” que eventualmente venham a ocorrer, obrigações estas permanentes e que perdurará até o término deste Contrato.

11.5 As Partes sempre cumprirão estritamente as Obrigações de Combate a Anticorrupção e de “lavagem de dinheiro”; monitorarão seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome do **FUNDO** para garantir o cumprimento das Obrigações de Combate a Anticorrupção e de “lavagem de dinheiro”, e deixará claro em todas as suas transações em nome do **FUNDO** que este exige o cumprimento das Obrigações de Combate a Anticorrupção e de “lavagem de dinheiro”.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 A tolerância de uma Parte para com a outra relativamente ao descumprimento de qualquer obrigação aqui avençada não implicará em novação, moratória ou renúncia a qualquer direito, constituindo mera liberalidade, o que não impedirá a parte tolerante de, a qualquer tempo exigir da parte infratora o fiel e cabal cumprimento deste contrato.

13.2 Nenhuma das partes poderá ceder e/ou transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, por nenhuma forma ou modalidade, seja a que título for, sem anuência prévia, expressa e por escrito da outra parte, sob pena de nulidade e inoperância relativamente à parte que não anuiu.

13.3 As Partes reconhecem que o presente contrato é título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, reconhecendo a liquidez, certeza e exigibilidade dos direitos de cada qual.

13.4 As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores.

13.5 Todas as Partes contratantes declaram-se plenamente capazes para o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este Contrato, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, relações e dizeres, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

13.6 Este Contrato consolida todo o entendimento das Partes com relação à matéria aqui regulada, substituindo todo e qualquer entendimento prévio, seja oral ou escrito. Qualquer alteração aos termos do presente Contrato somente terá efeitos se feita por escrito e assinada por ambas as Partes.

13.7 Os **COMPRADORES** declaram que realizaram vistoria prévia no imóvel e concordam em adquiri-lo no estado em que se encontra, renunciando a qualquer alegação futura relacionada a vícios aparentes ou ocultos, sejam estes de construção ou manutenção.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato e efeito na presença de duas testemunhas abaixo.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

VENDEDORA:

[RAZÃO SOCIAL DO FUNDO], com CNPJ XXX, neste ato representado por sua instituição administradora [RAZÃO SOCIAL DA ADM DO FUNDO].

COMPRADORES:

[NOME COMPLETO]

CPF:

[NOME COMPLETO]

CPF:

INTERVENIENTES ANUENTES:

EMPIRICA INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA

TESTEMUNHAS:

[NOME COMPLETO]

CPF:

[NOME COMPLETO]

CPF: