

## LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

**BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS**, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.478, 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](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

### 1. COMITENTE – VENDEDOR:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA- CNPJ 25.005.683/0001-09.

### 2. LEILÃO DE IMÓVEIS – OBJETOS DO LEILÃO:

**Lote 01 - Localização:** Rua Victorino Dante, 200, Lote nº 32; Quadra nº 16, Jardim Bom Jesus, Pirapora do Bom Jesus/SP – Cep: 06550-000. **Descrição:** Lote de terreno urbano constituído pelo lote nº 32 da quadra nº 16, do loteamento denominado “JARDIM BOM JESUS”, situado na Rua Victorino Dante, no Distrito e Município de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente para a referida rua; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 25,00 metros e confronta com o lote 31; do lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote 33; e 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 18, encerrando a área total de 250,00 metros quadrados, sendo os lotes confrontantes todos na mesma quadra. **Edificação:** casa residencial sob o nº 200 da Rua Victorino Dante, com 247,81 metros quadrados de área construída. **Obs.:** A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam uma área construída de 247,81m<sup>2</sup>, porém, em medições realizadas in loco, constatamos a área construída de 303,00m<sup>2</sup>, sendo assim temos 55,19m<sup>2</sup> de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas (laudo de avaliação).

Dados do Imóvel		
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	10.715	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP
<b>Inscrição Contribuinte</b>	02.31.92.0082.000.001	-

**OBS 01:** A divisão interna do imóvel é composta por sala de estar (01 unidade) e sala de jantar (01 unidade), ambas com paredes em massas, piso em cerâmica, teto em laje e pintura em latex. Possui ainda cozinha (02 unidades) com paredes em azulejos, piso em porcelanato, teto em laje e acabamento em revestimento, bem como escritório (01 unidade) com paredes em massas, piso em porcelanato, teto em laje e pintura em latex. O imóvel conta com banheiro social (02 unidades) e banheiro da suíte (01 unidade),

ambos com paredes em azulejos, piso em cerâmica, teto em laje e acabamento em revestimento, além de área de serviço (02 unidades) com as mesmas características. Integram ainda a edificação varanda (01 unidade), suíte (01 unidade), dormitórios (03 unidades) e saleta (01 unidade), todos com paredes em massas, piso em cerâmica, teto em laje e pintura em latex.

**OBS 02:** Consta ações de nºs 4004154-84.2025.8.26.0529, 1004096-35.2025.8.26.0529 e 1002051-58.2025.8.26.0529

**Estado de ocupação:** OCUPADO. O comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote. Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).**

**Lote 02 - Localização:** Rua Aparecido Orlando Cabrini nº 156, Centro, Araras/SP – Cep: 13600-972. **Descrição:** Um lote de terreno, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote nº 15 (quinze), da quadra “M”, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Jardim Santa Olívia II, com frente para a Rua 05, esquina com a Rua 08, na quadra completada pelas Avenidas B e C, com a área total de 282,62 metros quadrados, medindo, integralmente, na frente em reta, três metros (3,00), segue-se curva de quatorze metros e quatorze centímetros (14,14) para a confluência das referidas vias públicas; nos fundos mede doze metros (12,00), onde confronta com o lote nº 16; do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua 05, pelo alinhamento predial da Rua 08, mede dezesseis metros (16,00); e do lado esquerdo mede vinte e cinco metros (25,00), onde confronta com o lote nº 14. **Obs:** Em matrícula e IPTU o imóvel possui área construída de 212,59m<sup>2</sup>, mas em via satélite constatou-se a área de 242,60m<sup>2</sup>.

<b>Dados do Imóvel</b>		
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	63.734	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araras/SP
<b>Inscrição Municipal</b>	12.5.21.37.015.000.001	-

**OBS 01:** casa térrea residencial de esquina composta por: 2 garagens para 5 automóveis, sala de estar, cozinha, corredor acesso aos dormitórios, 3 dormitórios, banheiro social, área gourmet, área de serviço, banheiro, corredor lateral externo, quintal e edícula com

hall de entrada, dormitório, banheiro, cozinha e sala. No momento da vistoria constatou-se que a edícula possui 2 entradas sendo uma delas pela rua.

**Estado de ocupação:** OCUPADO. O comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote. Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).**

**Lote 03 - Localização:** Rua David Canabarro nº 821, Vila São José Pelotas/RS – Cep: 96080-050. **Descrição:** O lote número três (3), da quadra número doze (12), do Loteamento Vila São José, situado em zona urbana desta cidade, medindo dez metros e dez centímetros (10m10) de frente sudeste pela Rua David Canabarro, antiga Rua seis (6); por trinta e sete metros e quarenta centímetros (37m40) de extensão da frente a fundos pelo lado sudoeste, onde se divide com os lotes quatro, cinco e seis (4, 5 e 6) e parte do lote sete (parte do 7); e trinta e oito metros e vinte centímetros (38m20) pelo lado nordeste, onde se divide com o lote dois (2), tendo nos fundos a noroeste, onde entesta com o lote onze (11), por onde mede oito metros e sessenta e cinco centímetros (8m65); localizado no quarteirão formado pelas Ruas David Canabarro, Alberto Pasqualine, Gago Coutinho e Professor Souza Lobo, distante cinquenta metros e quarenta e cinco centímetros (50m45) desta última, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número oitocentos e vinte e um (821). **AV-4 CONTRUÇÃO:** o imóvel supra matriculado, cadastrado na Prefeitura Municipal pela Rua David Canabarro nº 821, foi edificado um prédio de alvenaria com a área de 96,75 m<sup>2</sup>. **OBS.:** Constatou-se que o imóvel avaliando possuía uma área construída de 151,42 m<sup>2</sup>, estando de acordo com o IPTU (laudo de avaliação).

<b>Dados do Imóvel</b>		
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	32.177	1º Oficial de Registro de Imóveis de Pelotas/RS
<b>Inscrição Municipal</b>	58041	-

**OBS 01:** A divisão interna do imóvel é composta por sala de estar/jantar (01 unidade), cozinha (01 unidade), área de serviço/lazer (01 unidade), banheiro social (01 unidade), dois dormitórios (02 unidades), varanda (01 unidade) e garagem (01 unidade).

**OBS 02:** Consta ação de nº 5035171-31.2025.8.21.0022.

**Estado de ocupação:** OCUPADO. O comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote. Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

**LEILÃO - DATAS:** O leilão será encerrado em 01/02/2026 às 12:30min.

**LOCAL:** Evento SMART EXPERIENCE 26 – Av. Augusto de Lima, 785, Centro, Belo Horizonte/MG, 30190-001

#### **1. 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 ocupado, não é possível a visitação.

#### **2. Certidões.**

Responsabilidade do comprador.

#### **3. Prazo de análise dos lances condicionais:**

Em até 07 (sete) dias úteis após a data do encerramento do evento.

#### **4. Lances.**

Os lances serão ofertados PRESENCIALMENTE, no evento “Smart Experience”.

O Leiloeiro e a [empresa leiloeira], a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora; (iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado na [empresa leiloeira]. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

#### **5. Responsável pelo pagamento dos débitos relativos a períodos anteriores à data da Arrematação:**

Vendedor, ficando o arrematante responsável a partir da data de arrematação

#### **6. 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

#### **7. Condução do Leilão.**

**7.1.** 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.

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

**7.3.** 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 3 (três) 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**.

**7.4.** 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 mediante a aprovação do fundo, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

**7.5.** 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](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

**7.6.** O Comprador Arrematante fica informado e ciente que pendências e/ou ações judiciais de ciência do vendedor, relacionadas aos imóveis, estão descritas no campo referente às observações do imóvel, e declaram, expressamente, que seus direitos e obrigações assumidos com a aquisição do imóvel em leilão ficarão sujeitos aos resultados dessas ações e poderão sofrer limitações impostas por eventuais decisões judiciais proferidas nestas demandas.

**7.7.** A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(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 a 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 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da Vendedora.

**7.8.** A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

**7.9.** O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelo(s) devedor(es) fiduciário(s) anteriores ou

terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como, mas não se limitando, à ação de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

## **8. Condições de pagamento:**

### **8.1 À VISTA:** sem desconto.

- a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 1 (um) dia útil;
- b) Em até 1 (um) dia útil deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES.
- c) Prazo para outorga da escritura definitiva de venda e compra: Em até 90 (noventa) dias a contar da data do pagamento do preço do imóvel arrematado e, comissão em local a ser indicado pelo vendedor.

### **8.2 PARCELADO:** sem desconto.

- a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 1 (um) dia útil;
- b) Em até 1 (um) dia útil deverá efetuar o pagamento de 21% do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES, a título de sinal + 3x corrigidos pelo IGP M.;
- c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo COMPRADOR um contrato de compromisso de compra e venda.
- d) Prazo para outorga da escritura definitiva de venda e compra: Em até 90 (noventa) dias a contar da data da confirmação do pagamento da última parcela do preço do imóvel arrematado.

O arrematante que utilizou das condições de pagamento previsto na Clausula 7 deverá apresentar em até 3 (três) dias úteis – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelos VENDEDORES, os comprovantes de pagamento do sinal da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

## **9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos **VENDEDORES**, o **ARREMATANTE** será comunicado expressamente pelo Leiloeiro via e-mail, para que:

- a) **Comissão:** em até 1 (um) dia útil, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
- b) **Valor da arrematação:** em até 1 (um) dia útil, efetue o pagamento da porcentagem do valor do arremate, a título de sinal, correspondente ao tipo de pagamento escolhido ( cláusula 7, item 7.1 e 7.2), em conta informada pelos VENDEDORES; contando a partir da comprovação de pagamento, em até 15 (quinze) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo remanescente do valor do imóvel aos

VENDEDORES, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

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

Para a Arrematação à Vista, os **VENDEDORES** outorgarão a Escritura Pública de Venda e Compra após o pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos **VENDEDORES**.

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.

Não ocorrendo a assinatura do instrumento público por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer a critério exclusivo dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **ARREMATANTE** tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10% (dez por cento) do valor pago, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor

global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.

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.

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 enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

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. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

POSSE: Se desocupado, será transmitida ao comprador na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista ou parcelado, condicionado ao envio da comprovação da averbação da escritura na matrícula do imóvel, da mesma forma, somente nesse momento será feita a entrega das chaves, ou será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão da Matrícula do imóvel constando o registro do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, no caso de pagamento financiado, condicionado ao envio da comprovação da averbação da escritura na matrícula do imóvel, da mesma forma, somente nesse momento será feita a entrega das chaves.

## **10. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis**

**10.1** 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 responsável por eventual regularização acaso necessária.

**10.2** Caso o imóvel objeto de o presente leilão encontrar-se ocupado, os procedimentos cabíveis e necessários para a desocupação, conforme art. 30 da Lei nº 9.514/97 ocorrerão por conta e ordem do arrematante.

## **11. Penalidades**

**11.1** Para o arrematante inadimplente, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado (“Valor da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Considera-se tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

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

## **12. Disposições Gerais**

**12.1.** 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.

**12.2.** 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.

**12.3.** 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 obedecerão 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.

**12.4.** 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 Rio Janeiro- RJ, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 28 de janeiro de 2026

---

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA-**  
**CNPJ 25.005.683/0001-09.**

---

**BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS**  
**Leiloeira Oficial – JUCESP Nº 1.478**

## ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
---

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS II - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 34.218.953/0001-42 (“**CONTRATANTE**”), representado por sua gestora, **KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.724, de 07 de abril de 2022, inscrita no CNPJ sob o nº 44.870.662/0001-98, com sede na Av. dos Vinhedos, nº 71, sala 802, Uberlândia/MG, CEP 38411-848, representada na forma de seu Contrato Social (“**GESTORA**”), 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:

a **LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 16.206, de 08 de maio de 2018, inscrita no CNPJ sob o nº 24.361.690/0001-72, em sua sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1184, Conj. 91, 9º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04548-004, representada na forma de seu Contrato Social, denominada simplesmente (“**ADMINISTRADORA**”); e



**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 **COMPRADORES** 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.

**6.3** O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.

#### **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 negocial. 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:**

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS II - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, com CNPJ 34.218.953/0001-42, neste ato representado por sua instituição gestora **KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**,.

**COMPRADORES:**

[NOME COMPLETO]

CPF:

**[NOME COMPLETO]**

**CPF:**

**INTERVENIENTES ANUENTES:**

**LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

**CREDITAS SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**

**TESTEMUNHAS:**

**[NOME COMPLETO]**

**CPF:**

**[NOME COMPLETO]**

**CPF:**

