

EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (online)
Nº 001/2025

DATA 1º LEILÃO 04/11/2025 ÀS 15h – DATA 2º LEILÃO 18/11/2025 ÀS 15h

Hugo Moreira Pimenta, Leiloeiro Oficial, inscrito na Junta Comercial do Estado do Pará sob matrícula nº 20204275822, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pelo BANCO DO ESTADO DO PARÁ S. A. – BANPARÁ, instituição financeira com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 251, Campina, CEP 66010-000, Belém/PA, inscrito no CNPJ sob nº 04.913.711/0001-08, promoverá a venda em 1º e 2º Leilões Públicos Extrajudiciais Eletrônicos dos imóveis abaixo descritos, na forma da Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 14.711/2023.

Local da realização do leilão: **somente on-line via www.leiloesrionegro.lel.br**.

1) DESCRIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:

1.1) Localização do imóvel: Residencial Parque Paraíso situado na Rodovia Transcastanhal, Quadra 27, Lote 650 – Bairro Nova Estrela, Castanhal-PA, CEP: 68.743-722. Casa térrea com área do terreno de 606,99m² e área construída 219,15m². Com 01 garagem, 01 sala de estar/jantar, 01 escritório, 01 cozinha, 03 suítes, 01 hall íntimo, 01 suíte máster com closet, 01 lavanderia, 01 cozinha gourmet, 01 lavabo, 01 piscina e área de circulação. Matrícula nº 41.477 do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Nova Olinda-PA. Obs.: Ocupado. (AF). **1º Leilão: 04/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 946.000,00. 2º Leilão: 18/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 151.280,94.**

1.2) Localização do imóvel: Avenida Laureni Alves Vilarinho, Quadra 54, Lote 06, Park dos Buritis II, Redenção-PA, CEP: 68.552-827. Casa térrea com área do terreno de 300m² e área construída 211,63m². Com 01 garagem, 01 sala de estar, 01 cozinha, 02 quartos, 03 banheiros, 01 suíte, 01 área gourmet, 01 depósito, 01 hall, 01 área de serviço e áreas de circulação. Matrícula nº 25.489 do Cartório de Registro de Imóveis, RTDPJ e Registro Civil de Redenção-PA. Obs.: Ocupado. (AF). **1º Leilão: 04/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 705.000,00. 2º Leilão: 18/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 219.282,14.**

1.3) Localização do imóvel: Rua São Jorge, Quadra 22, Lote 16-A, Setor 01, Eldorado dos Carajás-PA, CEP: 68.537-000. Casa térrea com área do terreno de 300m² e área construída 211,63m². Com 01 garagem, 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 quarto, 01 suíte, 01 banheiro e 01 área de serviço. Matrícula nº 1328 do Cartório do Ofício Único de Eldorado dos Carajás-PA. Obs.: Ocupado. (AF). **1º Leilão: 04/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 146.000,00. 2º Leilão: 18/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 50.748,44.**

1.4) Localização do imóvel: Rua 01, Quadra 02, Lote 17, Residencial Ipê, Eldorado dos Carajás-PA, CEP: 68.524-000. Casa térrea com área do terreno de 198,29m² e área construída 121,36m². Com 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 suíte, 01 quarto, 01 banheiro,

01 área de serviço descoberta. Matrícula nº 1562 do Cartório do Ofício Único de Eldorado dos Carajás-PA. Obs.: Ocupado. (AF). **1º Leilão: 04/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 285.000,00. 2º Leilão: 18/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 59.531,07.**

1.5) Localização do imóvel: Rua N7, Lote 23, da Quadra 179, loteamento Residencial Cidade Jardim IV, Bairro Cidade Jardim, Parauapebas-PA, CEP: 68.515-000. Casa térrea com área do terreno de 200m² e área construída 152,42m². Com 01 garagem, 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 lavabo, 01 área de circulação, 01 suíte, 01 closet, 02 quartos simples, 01 banheiro isolado e 01 área de serviço coberta. Matrícula nº 54.205 do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Parauapebas-PA. Obs.: Ocupado. (AF). **1º Leilão: 04/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 569.000,00. 2º Leilão: 18/11/2025, às 15h. Lance mínimo: R\$ 171.001,98 .**

Observações: Serão de responsabilidade dos arrematantes todas as despesas, assim como todos os pagamentos relativos à transferência da propriedade do imóvel, inclusive os procedimentos referentes à desocupação dos imóveis ocupados. Os arrematantes responsabilizar-se-ão, ainda, pelos pagamentos dos débitos relativos ao IPTU e taxas condominiais, existentes nos imóveis.

2) HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO ELETRÔNICA

2.1) Cadastro: Para participar da disputa de forma ONLINE, o usuário deverá efetuar o cadastro, exclusivamente, no site www.leiloesrionegro.lel.br, com antecedência mínima de 72 horas da data do evento. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances Online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização sistema do Leiloeiro (site), e enviar cópias dos documentos abaixo relacionados para o Leiloeiro, através do e-mail: contato@leiloesrionegro.com.br.

a) Pessoa Física: Comprovante de residência, Cadastro de Pessoa Física (CPF), Carteira de Identidade e “Declaração de Ciência Às Normas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa (PLDFTP)”.

b) Pessoa Jurídica: Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), Consolidação Contratual com a última alteração contratual, se houver; ou Contrato onde conste o sócio administrador e CPF, Carteira de Identidade do sócio administrador e “Declaração de Ciência Às Normas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa (PLDFTP)”.

2.2) A “Declaração de Ciência Às Normas de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa (PLDFTP)”, (**conforme modelo Anexo IV**), deverá ser assinada, dando ciência aos

participantes de que, caso seja detectada situação ou atividade suspeita nos termos das Leis nº 9.613/98 (atualizada pela lei nº 12.683/12) e 13.260/16 normas complementares publicadas pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional sobre a matéria, poderão ser excluídos do leilão a qualquer momento, inclusive depois de seu encerramento, caso em que seu lance será anulado ainda que tenha sido vencedor.

2.3) O Leiloeiro Público Oficial verificará a documentação enviada, a consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições, e então procederá à liberação ou não liberação do usuário para participar da licitação.

2.4) O cadastro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do login e senha, o usuário deverá entrar em contato com o Leiloeiro, para solicitar a recuperação dos dados.

2.5) Os usuários deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar a guia da Licitação no site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar da Licitação, ler e aceitar as regras específicas da Licitação.

2.6) Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no Edital de Leilão.

2.7) Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada item.

2.8) A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

2.9) Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - online - não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

3) CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: somente à vista, por meio de transferência bancária proveniente da conta de titularidade do arrematante, mais comissão de 5% ao Leiloeiro.

4) DIREITO DE PREFERÊNCIA: O devedor fiduciante será comunicado das datas, horários e local de realização dos leilões, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 14.711/2023. A comunicação ao devedor fiduciante será realizada por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, na forma estabelecida no parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 14.711/2023.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DOS PROCEDIMENTOS GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao Credor Fiduciário, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Os leilões serão realizados por meio eletrônico.

1.2. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Credor Fiduciário, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. O Credor Fiduciário se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4. O **arrematante que for considerado vencedor** deverá encaminhar ao Leiloeiro, obrigatoriamente, **em até 05 (cinco) dias úteis, após a realização do Leilão**, os documentos que constam no **Anexo V**.

1.5. Fica esclarecido que menores de **18 (dezoito) anos** somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros

somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Credor Fiduciário poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

2. DAS VISITAS PRÉVIAS AOS IMÓVEIS

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

3. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E FORMALIZAÇÃO DA VENDA

3.1. A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Credor Fiduciário dos documentos objetos do item 1.4 deste edital e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Credor Fiduciário, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

3.1.1. A aprovação da venda será comunicada ao arrematante, via e-mail, no prazo de 24 (vinte e quatro horas) da apresentação da documentação solicitada no **item 3.1.**

3.1.2. Caso a venda não seja aprovada, devido ao não cumprimento das disposições deste edital por parte do arrematante, este ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro, correspondente à 5% do valor do lance apresentado.

3.2. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

3.3. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de

maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Credor Fiduciário não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

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

3.5. O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfiteutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, **no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição.** Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

3.6. Será observado o direito legal do devedor fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2º-B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

3.6.1. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, com exceção ao **item 3.6** que possui em razão de condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida / celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Credor Fiduciário ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item "Da Escritura Pública".

3.6.2. A preferência descrita **no item 3.6** sobrepõe o direito previsto **no item 3.6.1.**

3.6.3. Ao devedor fiduciante (ex-mutuário) é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Banpará, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante (ex-mutuário) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

3.6.4. Caso o devedor fiduciante opte por exercer o Direito de Preferência, este deverá comunicar ao Leiloeiro por meio do e-mail contato@leiloesrionegro.com.br para tratativas operacionais com indicação de quando realizará o pagamento na conta corrente a ser indicado pelo Credor Fiduciário, informando contatos pessoais (e-mail e telefone) para comunicações posteriores.

3.6.5. A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

3.6.6. O devedor fiduciante, no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis da manifestação de interesse ou até a data de realização do leilão, o que ocorrer primeiro, para efetuar o pagamento no valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária e para finalização da aquisição do imóvel.

3.6.7. O pagamento será feito diretamente ao Banpará por meio depósito em conta corrente a ser indicado pelo Credor Fiduciário. Somente após comprovação da quitação, o imóvel será retirado do Leilão POR EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

3.6.8. A não realização do depósito dentro do prazo estabelecido neste item será considerado desistência e o imóvel seguirá o curso no Leilão Público para conclusão de possíveis arrematações ou oferecimento em novo certame.

3.6.9. O devedor terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data do depósito em conta corrente a ser indicado pelo Credor Fiduciário para comparecer à Superintendência de Logística do Banpará para solicitar a documentação necessária à escrituração.

3.6.10. Caso haja ação judicial sobre o imóvel, o exercício do direito de preferência está condicionado à prévia desistência da ação, bem como pagamento de honorários advocatícios.

3.6.11. Outros aspectos relevantes sobre o exercício do direito de preferência:

a) mesmo nos casos do exercício do direito de preferência será necessário o pagamento da Comissão do leiloeiro.

b) será divulgada no site www.leiloesrionegro.lel.br a informação do exercício do direito de preferência, quando ocorrer.

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

4. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS RURAIS

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

preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

4.2. O Credor Fiduciário não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

5. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR

5.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Credor Fiduciário, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Credor Fiduciário dos prejuízos pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Credor Fiduciário, de imediato, para nova venda.

5.2. Após lavrada a escritura pública, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio, será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

6. DOS PROCEDIMENTOS GERAIS PARA PAGAMENTO

6.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Credor Fiduciário decorrente das análises previstas **no item 3.1**, a totalidade do valor do arremate ao Credor Fiduciário, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamentos separados.

6.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de depósito em conta indicada pelo Credor Fiduciário, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

6.3. O pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade de o Credor Fiduciário resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que diz com o disposto no item 3.1.

6.4. Não será permitida a utilização de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza para aquisição de imóveis no leilão.

7. DA ESCRITURA PÚBLICA

7.1. Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Credor Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Credor Fiduciário no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.

7.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Credor Fiduciário.

7.3. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Credor Fiduciário não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

7.4. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 10, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

8. DA ASSINATURA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

8.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Credor Fiduciário celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

9. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

9.1. Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Credor Fiduciário, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de

certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

10. DA CLÁUSULA *CONSTITUTI* E DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE DESOCUPADO

10.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance., operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

11. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO

11.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

11.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

11.3. Eventualmente, o Credor Fiduciário poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Credor Fiduciário responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Credor Fiduciário caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

12. DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO, ADQUIRIDOS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO PELO RITO DA LEI 9.514/97 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

12.1. O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla “AF” no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciantes, antecessores do Credor Fiduciário,

subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Credor Fiduciário de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

13. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

13.1. Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis, vencidos ou a vencer, independente da data do seu fato gerador, serão de responsabilidade do Comprador nada podendo ser imputado ao Outorgante Credor Fiduciário a este título, seja a que tempo for devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva sem direito a qualquer ressarcimento.

13.2. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Credor Fiduciário eventual diferença de valores.

13.3. Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Credor Fiduciário e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro **procedimento, serão** objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

14. DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS

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

15. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF

15.1. O Credor Fiduciário está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

15.2. O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Credor Fiduciário, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

15.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

16. DO ROMPIMENTO E CONSEQUÊNCIAS DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

16.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Credor Fiduciário, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Credor Fiduciário será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Credor Fiduciário e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.

16.2. O disposto no item 6.3 implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Credor Fiduciário, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

16.3. Salvo o disposto no item 3.7, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

16.4. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

17. DA MULTA

17.1. Os valores devidos pelo arrematante a título de comissão do Leiloeiro serão revertidos em multa, nos casos de desistência.

18. DA PARTICIPAÇÃO E IMPEDIMENTOS EM PARTICIPAÇÃO:

18.1. Poderão participar do presente leilão, pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

18.2. Não poderão participar, do presente leilão:

- Dirigentes do Banpará (Presidente, Diretores, seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos até o 3º grau civil - pais, filhos, avôs, netos, bisnetos etc.).

- Empregado do Banpará que atue nas Unidades listadas abaixo, bem como seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos até o 3º grau civil - pais, filhos, avôs, netos, bisnetos etc.):
 - SULOC - Superintendência de Logística, Suprimentos e Contratos
 - NUGAR - Núcleo de Análise de Crédito e Gestão de Garantias
 - NUJUR - Núcleo Jurídico
 - SUCRI - Superintendência de Crédito Imobiliário
 - Funcionários das Agências e Postos de atendimento do Banpará

19. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

19.1 O resultado do leilão poderá ser acompanhado pelos interessados no site www.leiloesrionegro.lel.br quando do apregoamento.

20. CONSEQUÊNCIA/PENALIDADE EM CASO DE O ARREMATANTE DEIXAR DE EFETUAR O PAGAMENTO DEVIDO OU DESCUMPRIR OUTRAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS DO EDITAL

20.1. O não pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da lei, que prevê no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução fiscal.

20.1.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro no ato do leilão fica impedido de participar de leilões realizados pelo Banpará.

21. RESPONSABILIDADE DOS INTERESSADOS EM DILIGENCIAR PARA AVERIGUAR A EXISTÊNCIA DE EVENTUAIS AÇÕES JUDICIAIS PENDENTES SOBRE O IMÓVEL, BEM COMO AVALIAR OS RISCOS DECORRENTES DE TAIS AÇÕES, E AVERIGUAR A SITUAÇÃO JURÍDICA GERAL DO BEM PARA SUBSIDIAR SUA TOMADA DE DECISÃO

21.1. Os imóveis ofertados neste Leilão são enunciados com base na certidão de matrícula e laudo de avaliação do imóvel emitido a engenheiro credenciado ao Banpará.

21.2. Os imóveis são avaliados por situação paradigma, com base na vistoria externa, quando não for possível a vistoria interna. A caracterização interna do imóvel é feita com base na certidão de matrícula e, na sua ausência, com base em aspectos internos de imóveis assemelhados.

21.3. Os imóveis serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

21.4. O proponente vencedor declara estar ciente que sobre o imóvel podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que não esteja(m) informada(s) neste Edital, cabendo ao

cliente interessado adotar as providências necessárias para averiguar sua existência, bem como os riscos decorrentes de tais ações, antes da apresentação da proposta.

21.5. Cabe exclusivamente ao cliente interessado, antes da apresentação da proposta, emitir, sob suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência de averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto à propriedade do imóvel, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel.

21.6. Igualmente, cabe exclusivamente ao cliente interessado antes da apresentação da proposta, a análise jurídica e completa do imóvel, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas neste edital, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do cliente interessado.

22. TRANSPOSIÇÃO PARA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA OU PARA UM INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DAS CONDIÇÕES E REGRAS MAIS RESTRITIVAS E DE MAIOR IMPACTO JURÍDICO PARA AS OPERAÇÕES

22.1. Regras sobre evicção e suas consequências

22.1.1. Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre o Banpará o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo do Banpará (Consolidação da Propriedade/Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) o contrato que for assinado com o arrematante resolver-se-á de pleno direito.

22.1.2. Nesse caso, o Banpará devolverá ao adquirente os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como caução, sinal, prestação, comissão do leiloeiro, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de aquisição do imóvel.

22.1.3. A evicção não gera indenização por perdas e danos.

22.2. Obrigações atinentes aos pagamentos de tributos e demais encargos pendentes sobre o imóvel

22.2.1. O Arrematante/Comprador será responsável pelos pagamentos de tributos e demais encargos pendentes sobre o imóvel arrematado.

22.3. Obrigações quanto ao registro da transferência de propriedade dos imóveis e respectivas consequências em caso de descumprimento

22.3.1. Todos os impostos, taxas e demais emolumentos inerentes à transferência do imóvel para o PROMITENTE COMPRADOR serão de sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive os pertinentes ao registro imobiliário.

22.3.2. Obriga-se, o PROMITENTE COMPRADOR, a proceder ao registro da escritura definitiva no Cartório Imobiliário competente, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento do documento.

22.4. Disposições sobre eventual desfazimento do negócio jurídico por qualquer das partes

22.4.1. Da desistência

22.4.1.1. O arrematante interessado em desistir da compra do imóvel deverá preencher o termo de desistência que constitui o Anexo IV deste Edital.

22.4.2. Multa

22.4.2.1. A título de multa, o proponente vencedor perde em favor do Banpará o valor correspondente a 5% do valor do lance ofertado, além da comissão do leiloeiro em favor deste, no caso de:

- a) desistência;
- b) não cumprimento do prazo para pagamento;
- c) não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo arrematante;
- d) descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

22.5 Regras e obrigações sobre imóveis ocupados

22.5.1. O(s) COMPRADOR(ES) aceita(m) a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara(m) que está(ao) adquirindo o imóvel no estado de conservação e ocupação em que se encontra, eximindo o Credor Fiduciário de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, ficando, também, de sua responsabilidade, as providências de desocupação do imóvel, quando ocupado por terceiros, e ainda, na hipótese do adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, condomínio e foro, se for o caso, e demais taxas incidentes sobre o imóvel, que se encontrem em atraso na data de aquisição.

23. O BANPARÁ NÃO RECONHECERÁ QUAISQUER RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS COM QUEM O PROPONENTE CLASSIFICADO VENHA A TRANSACIONAR OS IMÓVEIS ADQUIRIDOS.

24. DO FORO DE ELEIÇÃO

24.1. Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1 - À vista:

Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

ANEXOS

ANEXO I – MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

ANEXO II – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA

ANEXO III – MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA ÀS NORMAS DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO, AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E DA PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUIÇÃO EM MASSA (PLDFTP)

ANEXO V – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE, DOCUMENTOS COMPLEMENTARES - Documentos para Elaboração do Cadastro em atendimento ao artigo 10, I da Lei n.º 9.613 de 03/03/1998

ANEXO I – MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
--

CONTRATO N°. DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, QUE CELEBRAM ENTRE SI O BANCO DO ESTADO DO PARÁ S.A. E (....).

O BANCO DO ESTADO DO PARÁ S.A., instituição financeira com sede nesta cidade, Av. Presidente Vargas nº 251, inscrito no CNPJ/MF sob o N° 04.913.711/0001-08, neste ato representado por seu Diretor Presidente, brasileiro,, portador do RG n.º e inscrito no Ministério da Fazenda sob o CPF n.º e por seu Diretor, brasileiro,,, portador do RG n.º e inscrito no Ministério da Fazenda sob o CPF: ambos residentes e domiciliados nesta Cidade de Belém – PA, na condição de promitente vendedor, doravante simplesmente designado **BANPARÁ**, e de outro lado, (...), daqui por diante designado **PROMITENTE COMPRADOR**, enquanto arrematante pelo maior lance do imóvel objeto da licitação (...), realizada em (....), conforme os termos do Processo nº (.....), resolvem celebrar o seguinte contrato de promessa de venda e compra de imóvel, o qual será regido pela Lei nº 9.514/97 e alterações posteriores e pelas seguintes cláusulas e condições:

IMÓVEL: Imóvel situado (...)

CLÁUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o promitente comprador tem justo e contratado a promessa de venda e compra do imóvel acima mencionado, consoante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA: O BANPARÁ é proprietário e legítimo possuidor do imóvel objeto do presente contrato, declarando-o livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, foro, pensão ou hipoteca de qualquer natureza.

CLÁUSULA TERCEIRA: O preço certo e previamente ajustado do presente contrato é de R\$-(.....); com pagamento à vista.

CLÁUSULA QUARTA: O BANPARÁ declara, neste ato, que recebeu o pagamento à vista do promitente comprador (...), do Banco (...), c/c (...), ag., (...).

CLÁUSULA QUINTA: O(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) recebe(m) o imóvel no estado em que se encontra, DECLARANDO EXPRESSAMENTE ser de seu total conhecimento os acréscimos, acessões, demolições, depredações, vícios e outras irregularidades porventura existentes, constatados por ocasião de sua vistoria, eximindo integralmente o PROMITENTE VENDEDOR de efetuar qualquer melhoria, reparo ou benfeitoria, assim como, de eventuais ações regressivas decorrentes de direito de vizinhança, demarcatórias, etc., RENUNCIANDO AO DIREITO DE EVICÇÃO a qualquer tempo para todos os efeitos legais e especificamente o contido nos artigos 447 e 448 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SEXTA: Caberá exclusivamente ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a responsabilidade, diligência, demanda e ônus decorrentes de eventuais medidas ou ações que visem a desocupação do imóvel compromissado invadido com a finalidade de esbulho possessório, a qualquer tempo, por parte de terceiros, mesmo em período anterior a assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA: Correrão por conta exclusiva do promitente comprador todas as despesas que se fizerem necessárias à efetivação da transferência da propriedade do imóvel, mesmo aquelas atribuídas por lei, ao promitente vendedor, especialmente o laudêmio devido à Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM, a partir da data de formalização do presente instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: A tolerância por qualquer das partes, não será interpretado como novação, renúncia ou desistência a qualquer dos direitos aqui pactuados.

CLÁUSULA NONA: Se o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) não efetuar(em) o pagamento conforme o estipulado na cláusula terceira, poderá o PROMITENTE VENDEDOR dar este contrato como **automaticamente resolvido**.

CLÁUSULA DÉCIMA: No caso de inadimplemento por parte do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e mediante a simples solicitação por escrito do PROMITENTE VENDEDOR, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a devolver imediatamente ao PROMITENTE VENDEDOR o objeto do presente Contrato de compra e venda, sem o direito a indenização, ficando, no entanto, estipulado que no caso de depreciação do referido imóvel caberá ao PROMITENTE VENDEDOR o direito de proceder a cobrança dos prejuízos causados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É vedado ao PROMITENTE COMPRADOR, hipotecar, fazer cessão, alienar ou dar em garantia o imóvel objeto deste instrumento, bem como efetuar construções, ampliações, modificações estruturais e de fachada (arquitetônico) no imóvel compromissado antes da total liquidação das obrigações ora assumidas, ficando o PROMITENTE VENDEDOR desobrigado, em caso de inadimplemento deste contrato, de efetuar qualquer ressarcimento referente a alterações eventualmente executadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para a execução de melhorias necessárias a habitação do imóvel compromissado o PROMITENTE COMPRADOR deverá apresentar, previamente, memorial descritivo ao PROMITENTE VENDEDOR, facultado a este o direito de deferir ou indeferir, total ou parcialmente, as alterações propostas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Fica eleito o foro da Comarca da Belém, capital do Estado do Pará, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato.

E, assim, estando as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

Belém-PA, de de 2025.

BANCO DO ESTADO DO PARÁ S.A.

XXXXXXXXXXXXXX
PRESIDENTE

XXXXXXXXXXXXXX
DIRETOR

PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1-Nome: _____

2-

Nome: _____

CPF/MF: _____

CPF/MF: _____

ANEXO II – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

VENDEDOR(A):

COMPRADOR(A):

IMÓVEL:

VALOR DA VENDA E COMPRA: R\$

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA: R\$

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

S A I B A M quantos esta pública escritura virem aos ---- (--) dias do mês de --- do ano-----
-----, nesta Cidade e Capital do Pará, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência,
onde a chamado vim, perante mim Escrevente e o Substituto do Tabelião, que está
subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como
OUTORGANTE VENDEDOR, doravante denominado apenas VENDEDOR:-----, com
sede-----, inscrito no CNPJ/MF sob nº -----, no Registro de
Empresas sob NIRE -- -----, com seu estatuto social consolidado, aprovado pela
Assembléia Geral Extraordinária realizada em --- -----, cuja ata acha-se registrada
na Junta Comercial do Estado do Pará – JUCEPA, sob nº ----- -- em -----; neste
ato, de conformidade com artigo xxx de seu referido estatuto social consolidado, o qual
encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria nº ----- -- sendo neste ato
representado por dois, dentre os seus procuradores: -----, brasileiro, casado,
economista, portador da cédula de identidade RG ----- inscrito no CPF/MF sob o nº
-----, ----- --, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula
de identidade RG nº -----, inscrito no CPF/MF sob o nº -----, -----
-----, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº -----
-----, inscrito no CPF/MF sob o nº -----, -----, brasileira, casada,
engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº -----/SSP/SP, inscrita no CPF/MF
sob o nº -----, todos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial, -----
-----, conforme procuração lavrada em -----, no --- Tabelião de Notas de -----
-, no livro ----- às fls. -----, cuja certidão expedida em -----, acha-se arquivada nestas
notas em pasta própria sob nº -----, e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR,
doravante denominada apenas COMPRADOR: -----, brasileiro,

administrador, portadora da cédula de identidade RG nº -----, inscrita no CPF/MF sob nº -----, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --º Subdistrito - -----, desta Capital, termo nº -----, livro ---, fls.----, com -----, brasileiro, Técnico de Telecomunicações, portador da cédula de identidade RG nº ----- --, inscrito no CPF/MF sob nº -----, residentes e domiciliados em -----, na Rua ----- nº --- --, bairro----- (CEP -----). Os presentes capazes, e face aos documentos apresentados em seus originais, foram identificados por mim escrevente, dou fé. Pelo VENDEDOR me foi dito o que é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: -----

----- no distrito, município, comarca e ---- Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área útil de ----- e área comum de -----, nesta incluída área de -----, com a área total de -----, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno condominial de -----, ou seja, -----, cabendo a esse apartamento, --- vaga na garagem coletiva do condomínio, para estacionamento de ---- veículo de passeio, tipo médio, em local indeterminado. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº -----, deste Cartório. Cadastrado pela Prefeitura do Município de -----, sob nº de inscrição -----, com valor venal de referência de R\$ -----, para o presente ato. Referido imóvel foi havido, por ele VENDEDOR, de ----- e sua mulher -----, através de Carta de Arrematação, passada em -----, nos termos do Decreto Lei -----, registrada sob nº ---- na matrícula nº -----, do -- ---- Registro de Imóveis desta Capital. 2) Que possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais ou dívidas de quaisquer natureza, vende-o, como de fato vendido o tem, a COMPRADORA, conforme Ata e recibo de Leilão Público, pelo preço de ----- (-----), cuja importância dá a mais ampla e irrevogável quitação de pago e satisfeito de todo o preço, para não mais exigir outro pagamento, desde já cede e transfere a COMPRADORA todo domínio, posse, direitos e ação que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele possa a mesma usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de ora em diante, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei. 3) O VENDEDOR declara que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado, como adiante se verá. 4) O VENDEDOR apresenta neste ato as seguintes certidões: ----

----- a) da Receita Federal do Brasil b) Conjunta Positiva com Efeito Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União c) de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação expedida pelo ---- Registro de Imóveis desta Capital, em -----, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº ----; declara, expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existe débitos condominiais pendentes. 5) Todas as

despesas com a presente, inclusive com emolumentos de Cartório de Notas e Registro de Imóveis, assim como tributos devidos sobre a operação, são de responsabilidade da COMPRADORA. 6) - A COMPRADORA declara: a) ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo VENDEDOR, dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões a que alude a Lei Federal nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86; b) que a posse indireta/direta do referido imóvel lhe é transferida nesta data, bem como assume, a partir desta data, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, obrigando-se também, a partir dessa data, a atender, sem direito a ressarcimento, as exigências dos poderes públicos em relação ao imóvel objeto desta; c) ter ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários; d) que eventuais benfeitorias, quer úteis, necessárias ou voluptuárias, realizadas no imóvel a partir da data da transferência da posse, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, inclusive as decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como: Prefeitura Municipal, INSS, bem como encargos trabalhistas ou despesas destes decorrentes; e) receber, neste ato, toda documentação do VENDEDOR, necessária ao registro deste título junto ao Registro de Imóveis competente, razão pela qual o VENDEDOR fica isento de qualquer responsabilidade na hipótese da COMPRADORA apresentar esta escritura para registro após o vencimento da mencionada documentação, cuja renovação venha a demorar em decorrência de ação judicial e/ou pendências administrativas junto ao órgão público competente; f) ter conhecimento que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado por terceiros, o que neste ato é expressamente aceito por ela COMPRADORA, que assume as obrigações e as despesas necessárias por sua completa desocupação; g) ter ciência que na ocasião da compra existia um débito condominial, cujo valor apurado até xxxxxxxx de 2024 - era de R\$----- (-----), atualmente quitada, conforme Declaração da Síndico (ª), do Edifício _____, datada de _____, apresentada neste ato, sendo certo que na fixação do preço da venda do imóvel, foi considerada a assunção da dívida pela COMPRADORA; h) ter pleno conhecimento da existência da ação em Curso: Ordinária, processo nº ----- em trâmite perante a ----- Vara Cível do Foro de -----, previamente informada nos editais, catálogos e outros meios de divulgação do leilão; i) que em razão da ação judicial mencionada na cláusula anterior as partes convencionam expressamente que no caso de decisão judicial com trânsito em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, a sua responsabilidade pela evicção de direito ficará limitada nos termos do art. 448 do código Civil, a devolução do valor recebido pela venda e ao reembolso dos valores comprovadamente despendidos pela COMPRADORA a título de condomínio e IPTU, desde que caracterizado o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança; j) que apresenta a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de xxxxxxxx o imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativos, em -----, na quantia de R\$-----, através do Banco -----, agência -----, autenticação _____, conforme guia nº _____, transação _____, da qual uma via

acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o VENDEDOR de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. A COMPRADORA paga neste ato ao VENDEDOR a quantia de R\$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de 2009, quitado à vista pelo VENDEDOR. Pelas partes me foi dito que: a) a presente venda é feita em caráter "Ad - Corpus", sendo os seus objetos certos e determinados, não cabendo, portanto, a COMPRADORA, o direito a reclamação de eventual complemento de área, abatimento de preço ou rescisão contratual, em função das metragens aqui descritas e nas matrículas; b) autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura no competente Registro de Imóveis. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários nº _____, emitida em _____, a qual fica arquivada nesta Notas em pasta própria sob nº _____, confirmada por esta Serventia via internet em ----- . E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitam em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), conforme IN/SRF vigente. _____

ANEXO III – MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, _____, tendo participado do Leilão nº 001/2025, para aquisição do imóvel constante do item xxxxxxxx, situado à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à disputa aberta supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa prevista no Edital de Leilão nº 001/2025.

_____, de _____ de _____.
Local/data

Assinatura do Arrematante

Assinatura do Leiloeiro(a)

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA ÀS NORMAS DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO, AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E DA PROLIFERAÇÃO DE ARMAS DE DESTRUIÇÃO EM MASSA (PLDFTP)

Eu, [NOME COMPLETO], inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o n.º [NÚMERO], na qualidade de participante do leilão [IDENTIFICAÇÃO DO LEILÃO], declaro, para todos os fins, que tenho pleno conhecimento das normas relativas à Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa (PLDFTP), nos termos das Leis n.º 9.613/1998 e n.º 13.260/2016, bem como das normas complementares emitidas pelo Banco Central do Brasil (BACEN) e pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Declaro, ainda, estar ciente de que, caso seja identificada qualquer situação ou atividade que apresente indícios de irregularidades conforme os normativos aplicáveis, poderei ser excluído (a) do leilão a qualquer momento, inclusive após o seu encerramento, hipótese em que meu lance será anulado, ainda que tenha sido declarado vencedor, sem direito a qualquer indenização ou compensação.

Comprometo-me a fornecer todas as informações e documentos que forem solicitados para cumprimento das obrigações legais e regulatórias relacionadas à PLDFTP, bem como a agir de forma ética e transparente durante todo o processo do leilão.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

[Local], [Data]

[ASSINATURA]

[NOME COMPLETO]

[CPF/CNPJ]

ANEXO V – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE, DOCUMENTOS COMPLEMENTARES - DOCUMENTOS PARA ELABORAÇÃO DO CADASTRO EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 10, I DA LEI N.º 9.613 DE 03/03/1998
--

- Pessoa Jurídica:

- a) CNPJ/MF – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- b) Ficha de Inscrição Estadual;
- c) Documento de Constituição (Contrato Social, Estatuto, Declaração de Firma Individual, etc.);
- d) Alterações Contratuais e Estatutárias;
- e) Quadro de Composição do Capital Social (no caso de S.A. ou Cooperativa);
- f) Ata de eleição da Diretoria (no caso de S.A. ou Cooperativa);
- g) Ato de nomeação/procuração, quando houver representação diferente da indicada no documento de constituição/alteração;
- h) Instrumentos de mandado/cartas de revigoração;
- i) Comprovante de endereço (documento de constituição, comprovante de inscrição e situação cadastral no CNPJ, ou outro documento aceito pelo Banpará S.A. para confecção de cadastro);
- j) Faturamento (DRE – Demonstração de Resultado de Exercício, DASN – Declaração Anual do Simples Nacional, relação de faturamento dos últimos 12 meses assinada pelo contador e pelo responsável da empresa, ou outro documento que comprove o faturamento aceito pelo Banpará S.A. para confecção de cadastro);
- k) Documento de identidade e CPF dos representantes legais.

(*) DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS TAMBÉM PARA SÓCIOS, DIRIGENTES E PROCURADORES DE PESSOA JURÍDICA

- Pessoa Física:

- a) CPF - Cadastro de Pessoa Física, do arrematante e do cônjuge (se for o caso)*;
- b) Documento de Identidade do arrematante e do cônjuge (se for o caso)*;
- c) Comprovante de Renda (contracheque, folha de pagamento, extrato de benefício fornecido pelo INSS, DECORE, Declaração de Imposto de Renda, ou outro documento aceito pelo Banpará S.A. para confecção de cadastro);
- d) Comprovante de Residência*, máximo de 90 dias (conta de água, luz telefone, gás TV por assinatura, recibo de aluguel ou contrato de locação, recibo de taxa de condomínio, ou outro documento aceito pelo Banpará S.A.);
- e) Certidão de Nascimento (se menor);
- f) Certidão de Casamento (se casado);

g) Instrumento de mandado/procuração, quando o ARREMATANTE representado.