

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS

**BRF PREVIDÊNCIA**, pessoa jurídica de direito privado, situada na Avenida Paulista, nº 2439 – Conj. 101 - Bela Vista – CEP: 01311-936 – São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.689.795/0001-50, doravante denominada “VENDEDORA”, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANÇO OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade (“Imóveis”), relacionados e descritos no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos Imóveis no site, para envio de lances online, encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo presencial, no dia **12 de setembro de 2024 (quinta-feira) a partir das 14h**, a cargo da Leiloeira Oficial e Rural, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, matriculada na JUCESP sob o n.º 661, com escritório na Rua Laura, nº 138 – Centro - CEP: 09040-240 - Santo André/SP, telefones (11) 4425-7652 / 4426-5064, e **site “www.lanceja.com.br”**. Considerar Horário de Brasília/DF todos os horários informados neste Edital.

**LOCAL DO LEILÃO PRESENCIAL:** Hotel Ibis São Paulo Congonhas – Rua Baronesa de Bela Vista, nº 801 – Vila Congonhas – São Paulo/SP.

**PLATAFORMA ONLINE:** [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)

### CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

I - Os Imóveis descritos no Anexo I deste Edital serão vendidos um a um, por meio de leilão simultâneo (online e presencial), por valor igual ou superior ao lance mínimo estabelecido para cada imóvel. Será vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo, **condicionado, ainda, à análise e aprovação formal**

da **VENDEDORA**. Somente a partir daí o preponente passará a ser chamado, para os efeitos deste instrumento, de **COMPRADOR**;

**II** – As vendas serão realizadas em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontram, as áreas descritas nos editais, catálogos e outros meios são meramente enunciativas e as fotos ou mapas apenas ilustrativos, de sorte que não caberá ao **COMPRADOR** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Se houver qualquer divergência de área ou metragem, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir da **VENDEDORA**:

- a) nenhum complemento de área ou metragem,
- b) a rescisão ou o cancelamento da venda;
- c) o abatimento do preço de aquisição do imóvel;

**III** - Conforme suas respectivas descrições, os Imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas:

**a)** Caso o imóvel esteja ocupado pela **VENDEDORA**, ela se comprometerá a desocupá-lo(s) no prazo estipulado na descrição de cada um dos Imóveis do Anexo.

**b)** Contudo, o prazo de desocupação poderá ser prorrogado por um período de 90 (noventa) dias, a contar da extinção do prazo inicial, a exclusivo critério da **VENDEDORA**, sem que tal prorrogação seja considerada descumprimento de qualquer dispositivo deste Edital e/ou de outro instrumento, público ou privado, a ser firmado entre as partes, não acarretando qualquer direito do **COMPRADOR** de exigir o pagamento de indenização, multa e/ou aluguel;

**c)** Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação será exclusivamente por conta do **COMPRADOR**, isentando a Leiloeira e a **VENDEDORA** de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando a despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

**IV** - O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda do bem em leilão. Os lances vencedores dos Imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e aprovação da

**VENDEDORA, por parte do Comitê de Desinvestimento da BRF PREVIDÊNCIA, cuja resposta será dada em até 15 (quinze) dias úteis da realização do leilão:**

**a)** Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da VENDEDORA, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo;

**b)** Fica reservado à VENDEDORA o direito de não homologar as vendas e não liberar os Imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza;

**c)** Se eventualmente a venda do imóvel não for aprovada, a VENDEDORA está isenta de apresentar qualquer documento de justificativa da recusa, sendo que ficará a critério da Leiloeira encaminhar o aviso de recusa, mediante e-mail no endereço eletrônico informado pelo proponente.

**d)** Sem embargo da responsabilidade por eventuais ônus/gravames existentes nos imóveis, caberá à VENDEDORA a regularização das peculiaridades descritas nos itens "I" e "II" abaixo, desde que estejam mencionadas na descrição dos imóveis no Anexo I. A VENDEDORA declara que está empregando seus melhores esforços para providenciar as averbações necessárias e que não há prazo determinado para regularizá-las:

**I** - Se o imóvel, em nome da BRF PREVIDÊNCIA, os atos societários de incorporação e/ou alteração da razão social não estiverem averbados na respectiva matrícula, a VENDEDORA providenciará suas respectivas averbações;

**II** - O imóvel, que tiver penhora(s) decorrente(s) de demanda(s) judicial(is) em nome da BRF PREVIDÊNCIA, terá(ão) sua(s) baixa(s) providenciada(s) pela VENDEDORA.

V - O Arrematante, que tiver seu lance considerado como vencedor, declara-se ciente e integralmente de acordo com a Minuta de “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Irrevogável e Irretratável” e suas condições, presente neste Edital como Anexo II.

**VI** - Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a regularização de área, matrícula, à transferência de imóvel para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que por ventura possam ocorrer.

**VII** - Os Bens (Lotes) serão vendidos "Ad Corpus" no estado em que se encontram, livre de débitos até a data da arrematação, sendo que as áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

**VIII** - A descrição referente aos lotes (Bens imóveis) são meramente orientativas, sendo que, eventuais falhas na mesma não constituirão motivos para desistência da compra do referido lote (bem), uma vez que foi liberada e realizada a verificação do estado dos mesmos. Impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirão ou não sobre a arrematação serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s).

## 1. OBJETO

**1.1.** Constitui objeto desta licitação a Alienação de bens imóveis, através de LEILÃO PÚBLICO PRESENCIAL E ONLINE SIMULTÂNEO, que objetiva vender a terceiros interessados os bens descritos, com suas características e especificações, locais, preços mínimos fixados, conforme discriminado no ANEXO I, que faz parte integrante deste Edital.

## 2. PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL E ONLINE NO LEILÃO

2.1 Para participar do leilão de modo presencial, basta ao interessado comparecer ao local do leilão, no dia e hora indicados neste Edital, portando a documentação exigida.

2.2. Os interessados em participar do leilão por lanços online deverão, a) após efetuar prévio cadastro no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), b) enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostos em mencionado site para obtenção de “login” e “senha”; c) solicitar habilitação para o referido leilão em até **01 hora antes do seu início**, aceitando todas as condições e termos estabelecidos. Para efetuar o cadastramento no site, o interessado deve possuir legitimidade e capacidade para assumir as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital, além de estar com seu CPF/CNPJ em situação regular, perante a Receita Federal, e com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA. O acesso identificado e fornecido ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) submete o interessado, de forma irrevogável, às condições de venda e pagamento previstas neste Edital. Os lanços poderão ser ofertados pelo site supramencionado e ainda o Usuário poderá ofertar mais de um lanço para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lanço ofertado. O valor atribuído para o lanço inicial/atual, que corresponde tão somente ao valor inicial do leilão ou lanço ofertado, não caracteriza o preço mínimo de venda do bem. Os lanços serão recebidos em igualdade de condições para com o participante presencial. O Site LANCE JÁ, a seu exclusivo critério, poderá não habilitar o interessado, não precisando dar resposta do motivo da não habilitação.

2.3. A COMITENTE, a LEILOEIRA e a PLATAFORMA LANCE JÁ poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

2.4. Não caberá responsabilidade a COMITENTE, a LEILOEIRA e a PLATAFORMA LANCE JÁ por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou danos no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor

ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

**2.5.** A pessoa que estiver no dia, horário e local do Leilão, independentemente de estar cadastrado ou não, fica ciente que poderá ter sua imagem e som gravados, pois o simples fato de estar presente no leilão público oficial já autoriza tais gravações.

**2.6.** Em **05 dias** da aprovação da venda, o COMPRADOR deverá apresentar o original e fornecer cópias dos seguintes documentos:

**I) se pessoa física:**

a) RG e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;

b) Comprovante de residência;

c) Certidão de casamento e pacto, se houver;

**d) Declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo, caso a VENDEDORA solicite;**

**e) Comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;**

**f) Ficha cadastral preenchida e assinada;**

**g) Comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão;**

**II) se pessoa jurídica:**

a) Cópias do Registro Empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual (ou cédula de identidade em se tratando de pessoa física não empresária); Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou cooperativa; Documento de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedade empresária ou cooperativa; Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Cível de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício; Decreto de autorização, tratando-se de sociedade estrangeira em funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir; Ato constitutivo da sociedade e última alteração;

**b)** Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) ou, se for o caso, no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF);

**c)** RG e CPF dos seus representantes legais;

**d)** IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador, caso a VENDEDORA solicite;

**e)** Ficha cadastral preenchida e assinada;

**f)** Comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão;

**f)** Envio de balanço e DRE dos últimos dois anos.

Para a participação online, ainda se faz necessário o Termo de Adesão assinado digitalmente através do site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

**2.6.1.** A VENDEDORA declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate os crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores, especialmente emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), conforme política citada na Cláusula 13ª. Desse modo, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, com informação dos dados bancários, que, obrigatoriamente devem ser de sua titularidade, obrigando-se ainda a informar à VENDEDORA, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

**2.6.2.** Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir os Imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

**2.6.3.** A representação por terceiros deverá ser feita com a apresentação de original de procuração por instrumento público ou particular, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes especiais para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

**2.6.4.** A VENDEDORA se reserva no direito de solicitar outros documentos para fins de análise cadastral e concretização da transação.

2.7. Independentemente do valor e forma de pagamento, a venda estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda, ficando condicionada à aprovação da VENDEDORA.

2.7.1. Após essa análise, ficará facultado à VENDEDORA realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

2.8. A minuta de “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Irrevogável e Irretratável” (constante no Anexo II) está disponível no site da leiloeira para prévia consulta dos interessados.

2.9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a inequívoca aceitação pelo COMPRADOR das condições estipuladas neste Edital e em seus Anexos. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal n.º 21.981/32, que regula a atividade de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

### 3. VISITAÇÃO

3.1. Os lotes/bens poderão ser vistoriados pelos interessados , em dias úteis e horário comercial, mediante prévio agendamento no escritório da leiloeira através do email: [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br), com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência. No dia do leilão não haverá visitação. As fotos e descrições dos bens que serão levados à hasta estão disponíveis no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), sem prejuízo de exposição virtual, ressaltando que as fotos inseridas no site são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação e não serão aceitas desistências.

### 4. LANÇOS ONLINE

4.1. *O envio de lanços online se dará exclusivamente através do website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), respeitado o lanço inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes na sala do leilão presencial, na disputa pelos lotes do referido leilão.*

4.2. O proponente vencedor, por meio de lanço online, terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas, após recebimento de comunicado expresso acerca da homologação e aprovação da venda pela VENDEDORA, para efetuar o



pagamento da a) totalidade do preço ou do sinal do negócio em favor da VENDEDORA, e b) da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda em favor da leiloeira, somente à vista conforme Edital. No caso do não cumprimento de tais obrigações, no prazo estabelecido, estará o proponente sujeito às sanções legais e as previstas neste Edital.

## 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1 Os Imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos na forma condicional, a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo simultâneo (online e presencial), obedecidas às condições deste Edital, reservando-se sempre à VENDEDORA o direito de liberar ou não os Imóveis pelo maior preço alcançado, conforme o disposto Nas “Considerações e Condições Preliminares”.

5.1.1. O recebimento de proposta, pelo maior lance, para a arrematação do imóvel, não vincula a VENDEDORA, que poderá recusá-la a seu exclusivo critério.

5.1.2. Fica reservado à VENDEDORA, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os Imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio da Leiloeira. A VENDEDORA 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, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

5.1.3. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

5.2. As vendas e, por conseguinte, a transferência do bem ao arrematante através de Escritura Definitiva de Compra e Venda ficam condicionadas à aprovação da venda propriamente dita e do valor alcançado no pregão por imóvel leiloado, por parte do **Comitê de Desinvestimento da BRF**, mediante reunião do **Comitê de Desinvestimento da BRF PREVIDÊNCIA**

5.3. Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e

documentalmente. Desse modo, os interessados em adquiri-los deverão, previamente à apresentação dos lanços, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e verificar os Imóveis *in loco*, pois não poderão alegar, posteriormente, sob qualquer pretexto, desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e/ou localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser previamente e rigorosamente analisadas pelos interessados.

**5.4.** Todos os débitos e obrigações relacionadas aos Imóveis, cujo fato gerador seja posterior à transferência da posse direta ou indireta do imóvel ao COMPRADOR, serão de exclusiva responsabilidade deste.

**5.5.** Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos Imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos Imóveis, não sendo aplicável nenhum tipo de regularização do imóvel ou responsabilidade à VENDEDORA

**5.6.** Os lanços serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. Somente serão aceitos lanços realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

**5.6.1.** Apenas serão recebidos e analisados os lanços realizados através da leiloeira responsável pela condução do leilão até o dia 16 de setembro de 2024 às 18horas. Lanços ou propostas recebidas após esse período ou por outros meios de comunicação serão desconsiderados pela VENDEDORA.

**5.7.** O pagamento deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível), à VENDEDORA, em conta bancária a ser informada quando da aprovação da venda.

**5.8.** É vedada a participação de COMPRADOR com interesse ou objetivo a utilizar o imóvel adquirido para transferência ou utilização de concorrentes diretos ou indiretos da VENDEDORA por um prazo não inferior de 10 (dez) anos.

Sendo passível de multa indenizatória de 50% do valor do arremate.

## **6. CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTOS**

6.1. O pagamento poderá ser à vista ou parcelado.

6.2. **PAGAMENTO À VISTA:** com desconto de 5% (cinco por cento);

6.3. **PAGAMENTO PARCELADO:** O(s) bem(ns) poderá(ão) ser parcelado(s) das seguintes formas:

- a) 30% (trinta por cento) de entrada e o saldo em 06 (seis) parcelas fixas mensais; com início da primeira parcela após 30 (trinta) dias do pagamento da entrada e, a quitação se dará em favor da BRF Previdência.
- b) 30% (trinta por cento) de entrada e o saldo em 08 (oito) parcelas corrigidas pelo índice INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE), com início da primeira parcela após 30 (trinta) dias do pagamento da entrada e, a quitação se dará em favor da BRF Previdência.

6.4. Não é permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir Imóveis no leilão.

6.5. Os lances acatados de forma parcelada serão avaliados pela BRF.

6.6. No caso de atraso no pagamento pactuado no momento do arremate, o valor não pago será acrescido de a) correção monetária pela variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE), desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento à VENDEDORA, b) multa moratória de 10% (dez por cento) e c) juros de 12% (doze por cento) ao ano.

6.7. Após o arremate aprovado pela VENDEDORA não cabe arrependimento ao negócio.

## **7. COMISSÃO DA LEILOEIRA**

7.1. O arrematante, além do pagamento total do preço, no ato da arrematação, pagará também à Leiloeira a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão.

**7.2** O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de TED, PIX ou transferência Eletrônica em conta bancária indicada pela Leiloeira, somente à vista.

## **8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR**

**8.1.** O COMPRADOR é responsável:

**I)** pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, etc;

**II)** pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

**III)** por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

**IV)** quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal” e eventualmente constar construções não averbadas, cabe ao COMPRADOR concluir a regularização perante o registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

**V)** por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

**VI)** pelo cancelamento de eventuais ônus do imóvel (como hipotecas, inclusive na esfera judicial se preciso, assumindo todos os riscos e os custos decorrentes de tal procedimento, sempre com o apoio da Vendedora no tocante ao fornecimento de documentações que sejam de sua responsabilidade;

**VII)** pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

**VIII)** por todas as providências e despesas atinentes à desocupação dos Imóveis arrematados a qualquer título e momento, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

**IX)** compradores assumem os riscos, desmembramentos, passivos ambientais

e demais entraves de qualquer natureza que, eventualmente, não constem no presente edital em razão de desconhecimento da VENDEDORA.

**8.2.** É dever do COMPRADOR, às suas expensas, tomar as medidas necessárias para obter os alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, caso necessário(s) para a utilização do imóvel.

**8.3.** A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, ou por passivos de caráter ambiental, ainda que tenham origem anterior à data da realização do leilão. Se a VENDEDORA, por acaso, for responsabilizada em qualquer esfera (criminal, administrativa e/ou cível) em razão de tais passivos, o COMPRADOR deverá substituir a VENDEDORA no polo passivo dos processos e, se for o caso, indenizar a VENDEDORA de eventuais prejuízos sofridos. Em hipótese alguma, o COMPRADOR poderá reclamar da VENDEDORA a) abatimento no preço, b) cancelamento/rescisão da venda ou c) indenização decorrente de tais questões.

**8.4.** Os valores de IPTU ou ITR do exercício vigente, na hipótese de terem sido pagos pela VENDEDORA em cota única, serão rateados com o COMPRADOR proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel. A parte que cabe ao COMPRADOR deverá ser paga via transferência bancária em conta informada pela VENDEDORA até a data de assinatura do instrumento mencionado no Anexo II.

**8.5.** A critério da VENDEDORA, o COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso. Eventuais créditos de ações judiciais relativos ao período anterior à data do leilão serão devidos à VENDEDORA. No caso de eventual ação judicial em curso movida pela VENDEDORA para desocupação do imóvel (imissão na posse), o COMPRADOR poderá optar pela a) substituição processual, se possível; b) intervenção na condição de assistente, na condução da ação pela VENDEDORA até final julgamento; ou c) propositura de nova ação, desistindo da anterior, mediante concordância da parte contrária. Todos os custos envolvidos na substituição, intervenção processual ou propositura de nova ação correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

**8.6.** A VENDEDORA é responsável pelo pagamento de todos os tributos, taxas, e despesas de condomínio, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao COMPRADOR, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do COMPRADOR. Com o recebimento da posse, ainda que indireta, do imóvel, o COMPRADOR passa a responder, integral e exclusivamente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, abrangendo a) tributos, taxas, contribuição, contas de água, luz e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, b) manutenção, conservação, segurança e medidas necessárias à eventual imissão ou defesa da posse; e c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel, assim como com obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

**8.7.** Na hipótese de a VENDEDORA incorrer em quaisquer das despesas mencionadas na segunda parte do item anterior, o COMPRADOR deverá efetuar o devido ressarcimento, acrescido de correção monetária pelo INPC/IBGE e juros de mora de 1% ao mês, desde o pagamento da despesa até o efetivo reembolso, além de multa moratória de 10%.

**8.8.** Declara o COMPRADOR possuir os recursos financeiros necessários para o pagamento do Preço do arremate ou garante que estes serão captados junto ao mercado financeiro e/ou investidores, por meio de operações estruturadas, sendo certo que todos os recursos financeiros possuirão origem comprovada observados os termos determinados pela legislação específica aplicável.

## **9. IMÓVEIS RURAIS**

**9.1.** Não obstante as demais obrigações dispostas neste instrumento, em se tratando de imóvel rural, caberá exclusivamente ao COMPRADOR, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: a) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; b) providenciar georreferenciamento, além das respectivas

aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; c) apurar eventual necessidade de promover a demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros; d) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastro do imóvel perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; e) elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o imposto territorial rural respectivo; f) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; g) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; h) cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no que tange à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

**9.1.1.** A VENDEDORA não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

## **10. POSSE DOS IMÓVEIS**

**10.1.** A transmissão da posse do imóvel (direta, se estiver desocupado; ou indireta, se ocupado), pela VENDEDORA, será feita, automaticamente: a) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista; b) nos casos em que o imóvel permanecerá locado pelo tempo previsto em edital, a posse permanecerá da VENDEDORA e, a partir do pagamento integral do arremate será devido ao COMPRADOR os pagamentos de alugueis.

**10.2.** Se o imóvel estiver cedido a terceiro, a VENDEDORA apenas transmitirá

a posse indireta ao COMPRADOR após a assinatura do instrumento de que trata o Anexo II. Até a data da assinatura do citado instrumento, os alugueis serão devidos à VENDEDORA.

## **11. FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

**11.1.** A alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para os imóveis arrematados à vista no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, com exceção dos imóveis com regularizações que são de responsabilidade da BRF Previdência.

**11.2** O Arrematante declara-se ciente e integralmente de acordo com a minuta de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Irrevogável e Irretratável representada pelo Anexo II. Sendo que o Anexo II deve ser considerado como uma sugestão de minuta e pode sofrer alterações específicas de acordo com o imóvel a ser arrematado. Fica resguardado o direito da VENDEDORA em proceder com tais ajustes para melhor descrição da negociação efetivada e o detalhamento dos respectivos imóveis.

**11.3.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão da leiloeira, independentemente de qualquer notificação ou formalidade. No entanto, caso o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores recebidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão da leiloeira.

**11.4.** Poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas, multa e a comissão da leiloeira, independentemente de qualquer notificação ou formalidade. No entanto, caso o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores recebidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, multa, taxas e a comissão da leiloeira.



**11.5.** O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação expressa por parte da VENDEDORA.

**11.6.** A VENDEDORA se obriga a fornecer aos Arrematantes ficha de matrícula dos Imóveis, segundo descrito no Anexo I deste Edital.

**11.7.** Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, regularização de área, ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários. A escolha do Tabelião de Notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá exclusivamente à VENDEDORA.

**11.8. O arrematante, quando da concretização da arrematação, terá o prazo de ATÉ 90 (noventa) dias, após a lavratura da escritura de compra e venda, para efetuar as transferências devidas juntos aos órgãos públicos (IPTU, INCRA, etc) e concessionárias (gás, água, energia, etc), sob pena de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor da comitente vendedora.**

## **12. PENALIDADES**

**12.1.** No caso de descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação sanável prevista neste Edital, a VENDEDORA notificará o COMPRADOR, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da notificação, cumprir a obrigação e a pagar multa moratória ora estabelecida no valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço de arremate, atualizado pela variação do INPC/IBGE.

**12.2.** Não cumprida a obrigação no prazo supramencionado, a VENDEDORA poderá, a seu critério, considerar o negócio terminado, de tal modo que o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, liberando-o para venda.

**12.3.** Ocorrendo o não pagamento no prazo devido pelo arrematante,

desistência ou arrependimento do lance ou proposta; não comparecimento do COMPRADOR para assinatura de qualquer dos documentos relativos à venda do imóvel; ou qualquer outra violação considerada insanável; a VENDEDORA poderá desfazer de imediato a venda, independente de notificação ou qualquer formalidade, ficando o imóvel liberado à venda.

**12.4.** Ocorrendo as hipóteses previstas nas cláusulas 12.2 e 12.3, o COMPRADOR arcará com o pagamento de a) multa à VENDEDORA de 70% (setenta por cento), do valor do arremate, e b) a comissão devida à Leiloeira de 5% (cinco por cento), ambos incidentes sobre o valor do arremate devidamente atualizado pela variação do INPC/IBGE até o efetivo pagamento, que poderá ser cobrado pela via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 786 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes apurados, e das implicações de ordem criminal (art. 171, VI, do Código Penal).

**12.5.** A diferença será devolvida ao COMPRADOR em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada pelo INPC/IBGE acumulado entre o dia do pagamento do preço, ou de suas parcelas, e o da efetiva restituição.

**12.6.** O valor correspondente à comissão da leiloeira não será objeto de restituição.

**12.7.** Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto Federal n.º 21.981/32.

### **13. INTEGRIDADE NA CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS**

**13.1.** O COMPRADOR declara conhecer, compreender e se compromete a cumprir com o disposto:

(i) no Código de Ética da VENDEDORA, o qual está disponível em <https://brfprevidencia.com.br/governanca/>;

(ii) nas Políticas da VENDEDORA, disponíveis no site institucional da BRF Previdência <https://brfprevidencia.com.br/governanca/>, em especial a Política de

Prevenção, Detecção e Combate a Atos Ilícitos;

**(iii)** nas legislações aplicáveis ao negócio deste Edital, incluindo mas não se limitando à Lei n. 12.846/2013, à Lei n. 12.683/2012, à Lei n. 9.613/98, ao ForeignCorrupt Practices Act – FCPA e o ao UK Bribery Act – UKBA.

**13.2.** As Partes devem manter os mais elevados padrões de ética durante todo o processo deste Edital, de contratação e de execução do objeto contratual. Para os propósitos desta cláusula, a VENDEDORA veda as seguintes práticas:

**a)** prometer, oferecer, dar ou receber nenhum benefício indevido de/para entidades públicas ou privadas; **b)** qualquer ato, falsificação ou omissão de fatos que, de forma intencional (ou não) induza ou tente induzir a VENDEDORA a erro, com objetivo de obter benefício financeiro ou de qualquer outra ordem, ou com a intenção de evitar o cumprimento de uma obrigação; **c)** a combinação entre duas ou mais partes visando alcançar um objetivo indevido, inclusive influenciar indevidamente as ações de outra parte; **d)** prejudicar ou causar dano, ou ameaçar, prejudicar ou causar dano, direta ou indiretamente, a qualquer parte interessada, para influenciar indevidamente as ações de uma parte; **e)** destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em investigações ou fazer declarações falsas a investigadores, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de práticas corruptas, fraudulentas, coercitivas ou colusivas; e/ou ameaçar, perseguir ou intimidar qualquer parte interessada, para impedi-la de mostrar seu conhecimento sobre assuntos relevantes à investigação ou ao seu prosseguimento.

**13.3.** O COMPRADOR declara e garante que todos os fundos utilizados para pagamento desta transação não são oriundos de, ou não constituem, direta ou indiretamente, produto de qualquer atividade ilícita, sob a perspectiva das leis de prevenção e combate à lavagem de dinheiro do Brasil.

**13.4.** O COMPRADOR ou seus diretores, administradores, presidentes, secretários, dirigentes ou membros da administração (caso o COMPRADOR seja Pessoa Jurídica) deverão informar à VENDEDORA caso se configurem como Pessoa Politicamente Exposta ("PPE") ou Pessoa Vinculada a PPE, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998 e da Resolução nº 29 do Conselho de

Controle de Atividades Financeiras (COAF).

**13.5.** O COMPRADOR declara e garante que não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses e caso venha a se encontrar em uma situação de conflito, deverá informar imediatamente à VENDEDORA pelo e-mail [brfprevidenciainstitucional@brf.com](mailto:brfprevidenciainstitucional@brf.com), nos termos da legislação aplicável e Contratos vigentes.

**13.6.** Qualquer descumprimento das obrigações contidas nesta Cláusula deverá ser comunicado por meio do CANAL de DENÚNCIA em <https://denuncia.iaudit.com.br/sistema/brfprevidencia> da VENDEDORA ou à Área de Compliance da VENDEDORA, através do e-mail [brfprevidenciainstitucional@brf.com](mailto:brfprevidenciainstitucional@brf.com), sem prejuízo de conferir à Parte inocente a prerrogativa de rescindir, de pleno direito o Contrato, independentemente de qualquer notificação, sem qualquer ônus a esta.

#### **14. DAS RESPONSABILIDADES, GARANTIAS E DECLARAÇÕES DAS PARTES**

**14.1.** Na celebração deste Contrato, declaram as Partes que estão dispostas a cumprir todas as obrigações ora assumidas de boa-fé e com lealdade, tendo tomado todas as medidas legais, administrativas e regulatórias para tanto, garantindo, ainda, que o cumprimento das obrigações de cada uma delas (i) não viola qualquer disposição contida em seus documentos societários, se o caso; (ii) não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais as Partes possam estar vinculadas, (iii) não viola quaisquer outros acordos com outras pessoas ou entidades, incluindo direitos de exclusividade e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza de terceiros.

#### **15. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** O COMITENTE, A LEILOEIRA e a LANCE JÁ poderão introduzir aditamentos, modificações ou revisões no presente Edital.

**15.2.** A documentação dos Imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório da Leiloeira e no site “[www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)”.

**15.3.** Os lanços ofertados são irrevogáveis. O Usuário/interessado é

responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**15.4.** O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características dos Imóveis adquiridos, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação(ões) de benfeitorias existentes junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, sendo de sua responsabilidade a regularização, perante ao CRI, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, e de eventuais ônus.

**15.5.** A posse direta ou indireta dos Imóveis será transmitida aos arrematantes, depois de liquidado o pagamento total do preço, ficando condicionada também aos eventuais prazos de desocupação previstos no Anexo I deste Edital, bem como à quitação da comissão da Leiloeira.

**15.6.** A Escritura Pública definitiva de compra e venda do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que o Preço tenha sido integralmente pago e as matrículas dos imóveis estejam totalmente regularizadas, com as necessárias averbações/registros relacionadas nas descrições dos Lotes, conforme Anexo I deste Edital.

**15.7.** O site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderá cancelar qualquer lance a seu único e exclusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no leilão, ou ainda caso o interessado descumpra qualquer regra disposta no Edital, condições de venda e regulamento geral do leilão.

**15.8.** O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado, será(ão) permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), além de ficar sujeito às penalidades cabíveis, dispostas no Edital, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do leilão.

**15.9.** A VENDEDORA e a Leiloeira não se responsabilizam, em hipótese alguma, sob quaisquer circunstâncias, por eventuais prejuízos decorrentes de falhas técnicas, operacionais, falhas de estrutura de comunicação ou de acesso ao sistema do leilão, que impossibilitem ou dificultem a participação do usuário,

não garantindo a manutenção constante e ininterrupta dos serviços, estando o sistema sujeito à interferência de fatores externos. Em casos de queda decorrente de problemas no provedor e/ou servidor (es) que impeçam o encerramento do leilão, reservam-se a VENDEDORA e a Leiloeira Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site “www.lanceja.com.br”.

**15.9.1.** Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes ou indenização de qualquer natureza, da VENDEDORA, da Leiloeira e do site Lance Já.

**15.10.** As notas de venda em leilão dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte da VENDEDORA.

**15.11.** Integra o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os anexos “I – Descrição dos Imóveis”, “II – Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Irrevogável e Irretratável.”

**15.12.** Eventuais pedidos de esclarecimentos quanto aos bens levados a leilão deverão ser solicitados por escrito, através do e-mail atendimento@lanceja.com.br, bem como dúvidas pertinentes ao edital de leilão através dos telefones 55 (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929

**15.13.** A leiloeira é meramente mandatária da VENDEDORA não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens colocados em leilão.

**15.14.** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal n.º 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações, que regula as atividades de Leiloeiro Oficial.

**15.15.** Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

16.1. O não exercício, pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a

venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

16.2 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Obs.: Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

**LOTE 01: SÃO PAULO – CAPITAL (SP) – ÁREA ÚTIL DE 926,28M<sup>2</sup>, ÁREA COMUM DE 185,04M<sup>2</sup> E A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 1.111,32M<sup>2</sup> - LOCALIZAÇÃO: RUA LÍBERO BADARÓ, 425 – CENTRO, sala E-23 – 23º ANDAR – CONJUNTO COMERCIAL – COM 06 (SEIS) VAGAS DE GARAGENS. Matrículas sob nºs 14.468 (CONJUNTO COMERCIAL) E 14.469, 14.470, 14.471, 14.472, 14.473 E 14.474 (VAGAS DE GARAGEM), todas do 4º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, que assim se descrevem: **MATRÍCULA 14.468:** - IMÓVEL: Unidade autônoma nº E-23 (conjunto para escritório), situado no 23º andar ou 27º pavimento, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os nº. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 926,28m<sup>2</sup>, a área comum de 185,04m<sup>2</sup> e a área total construída de 1.111,32m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns, uma fração ideal de 2.2014%. Contribuinte: 001-071-0145. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que se verifica que o prédio da Rua Líbero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua. **Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA. **MATRÍCULA nº 14.469:** - IMÓVEL: Unidade autônoma nº G-233 (Vaga de garagem), situado no 23º andar ou 27º pavimento da garagem automática, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os ns. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 18,98m<sup>2</sup>, a área comum de 13,96m<sup>2</sup> e a área total construída de 32,94m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, uma fração ideal de 0,0653%. Contribuinte: 001-071-0303. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que verifica-se que o**



prédio da Rua Libero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua.

**Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA: **MATRÍCULA 14.470:** - IMÓVEL: Unidade autônoma nº G-234 (Vaga de garagem), situado no 23º andar ou 27º pavimento da garagem automática, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os ns. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 18,98m<sup>2</sup>, a área comum de 13,96m<sup>2</sup> e a área total construída de 32,94m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, uma fração ideal de 0,0653%. Contribuinte: 001-071-0304. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que verifica-se que o prédio da Rua Libero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua.

**Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA. **MATRÍCULA 14.471:** - IMÓVEL: Unidade autônoma nº G-235 (Vaga de garagem), situado no 23º andar ou 27º pavimento da garagem automática, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os ns. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 18,98m<sup>2</sup>, a área comum de 13,96m<sup>2</sup> e a área total construída de 32,94m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, uma fração ideal de 0,0653%. Contribuinte: 001-071-0305. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que verifica-se que o prédio da Rua Libero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua.

**Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA. **Matrícula 14.472:** - IMÓVEL: Unidade autônoma nº G-236 (Vaga de garagem), situado no 23º andar ou 27º pavimento da garagem automática, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os ns. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta

mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 18,98m<sup>2</sup>, a área comum de 13,96m<sup>2</sup> e a área total construída de 32,94m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, uma fração ideal de 0,0653%. Contribuinte: 001-071-0306. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que verifica-se que o prédio da Rua Libero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua. **Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA. **MATRÍCULA 14.473:** -\_IMÓVEL: Unidade autônoma nº G-261 (Vaga de garagem), situado no 26º andar ou 30º pavimento da garagem automática, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os ns. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 18,98m<sup>2</sup>, a área comum de 13,96m<sup>2</sup> e a área total construída de 32,94m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, uma fração ideal de 0,0653%. Contribuinte: 001-071-0319. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que verifica-se que o prédio da Rua Libero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua. **Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA. **MATRÍCULA 14.474:** -\_IMÓVEL: Unidade autônoma nº G-262 (Vaga de garagem), situado no 26º andar ou 30º pavimento da garagem automática, do Edifício Grande São Paulo, que recebeu os ns. 360 (conservado) do Parque Anhangabaú, correspondente a entrada da galeria e 465 (conservado), da rua Líbero Badaró, correspondente a entrada do Edifício nesta mesma via, no 1º subdistrito Sé, contém uma área útil de 18,98m<sup>2</sup>, a área comum de 13,96m<sup>2</sup> e a área total construída de 32,94m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, uma fração ideal de 0,0653%. Contribuinte: 001-071-0320. **Av. 08** – Para constar que o imóvel da presente foi tombado. **Av. 09** – Para constar que verifica-se que o prédio da Rua Libero Badaró nº 465, tem atualmente o nº 425 da mesma rua. **Av. 12** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao Plano de Benefícios FAF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.306.566/0001-72, administrado

pela proprietária BRF PREVIDÊNCIA. **Venda "Ad Corpus" no estado em que se encontra. Lance Inicial: R\$ 3,6 milhões (Três milhões e seiscentos mil Reais)**

## ANEXO II

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, a saber,

De um lado:

**BRF PREVIDÊNCIA**, inscrita no CNPJ sob nº 01.689.795/0001-50, situada na Avenida paulista, 2439 – Conj. 101 - Bela Vista – CEP: 01311-936 – São Paulo/SP, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social doravante designada **VENDEDORA**.

e, de outro lado:

**COMPRADOR** >, <descrição/qualificação>, com domicílio ou sede na <endereço completo>, inscrito no <CPF ou CNPJ >, doravante designado simplesmente **COMPRADOR** e, quando em conjunto com a **VENDEDORA**, "Partes".

**VENDEDORA** e **COMPRADOR**, em conjunto denominados simplesmente "Partes" e, isoladamente, "Parte".

#### CONSIDERANDO QUE:

I - a **VENDEDORA** é entidade fechada de previdência complementar regida pela Lei Complementar nº 109/2001, cuja atividade é a administração de planos de benefícios de caráter previdenciário sem fins lucrativos;

II – a **VENDEDORA** é proprietária de diversos imóveis em decorrência da execução de suas atividades;

III – o **COMPRADOR** manifestou interesse em adquirir da **VENDEDORA** o imóvel objeto do presente contrato.

As Partes resolvem firmar o presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, doravante denominado simplesmente “Promessa”, o que fazem livre e espontaneamente, sendo que as obrigações e responsabilidades de cada Parte estão consubstanciadas nas cláusulas e condições a seguir, que mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam naquilo que este contrato lhes imputar, a saber:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. A **VENDEDORA** é única proprietária e legítima possuidora de um imóvel consubstanciado <descrição do imóvel segundo consta na respectiva matrícula>, cuja respectiva matrícula está registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de <Comarca e UF do CRI>, sob o nº de matrícula <Inserir número da Matrícula> (“Imóvel”) e faz parte anexa integrante ao presente Instrumento, na condição de Anexo I

1.2. O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, compromete-se a adquirir da **VENDEDORA** e a **VENDEDORA**, da mesma forma, compromete-se a vender ao **COMPRADOR**, 100% (cem por cento) do Imóvel no estado em que se encontra.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, DAS CONDIÇÕES, DA FORMA DE PAGAMENTO E DA QUITAÇÃO**

2.1 Pelo presente Contrato e na melhor forma de Direito, o **COMPRADOR** deverá pagar à **VENDEDORA**, pela aquisição do Imóvel, o preço total certo e ajustado de R\$ [VALOR] (“Preço de Aquisição”). [se o pagamento for à vista, informar o dia do pagamento e retirar os itens 2.2. e 2.2.1.]

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESCRITURA DEFINITIVA**

3.1. Desde que todos os documentos exigidos pelo tabelionato estejam aptos para outorga da referida Escritura, a **VENDEDORA** notificará o **COMPRADOR** para lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel ("Escritura Definitiva"), para que as Partes promovam sua lavratura em até 60 (sessenta) dias do pagamento integral do valor.

3.2. O **COMPRADOR** obriga-se a cumprir fielmente os termos da presente Promessa, obrigando-se assim, após o recebimento da notificação mencionada na cláusula 3.1, a assinar a Escritura Definitiva para a efetivação da transferência dos direitos objetos desta Promessa em dia e horário previamente informados pela **VENDEDORA**.

3.3. Na hipótese de descumprimento deste Contrato no que concerne às obrigações de recebimento da Escritura de Venda e Compra, incidirá o **COMPRADOR**, além dos encargos moratórios previstos conforme o caso, no pagamento de multa compensatória em prol da **VENDEDORA** a ser paga no importe de R\$[ ] (VALOR POR EXTENSO) por mês de atraso, sem prejuízo, a critério da **VENDEDORA** de cumulação de tal penalidade execução de obrigação de recebimento de Escritura de Venda e Compra.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE**

4.1. O **COMPRADOR** será imitado na posse precária do Imóvel objeto desta Promessa na assinatura do presente instrumento e posse definitiva se dará na Escritura de Compra Venda, comprometendo-se a **VENDEDORA** a entregar o referido Imóvel no estado em que ele atualmente se encontra "Ad Corpus", (bem como com os equipamentos constantes do Anexo [.] quando houver equipamentos) que faz parte integrante do presente instrumento.

4.2. O Imóvel deverá ser entregue ao **COMPRADOR** livre e desimpedido de pessoas e coisas, sendo que, a partir de então, correrão por sua conta e exclusiva responsabilidade todos os impostos, taxas e contas que incidam ou venham a incidir sobre o referido Imóvel, ficando a **VENDEDORA** responsável por débitos relativos ao Imóvel somente que sejam anteriores à data da

transmissão da posse.

4.3. Caso o **COMPRADOR** seja imitado na posse do Imóvel e esta Promessa venha a ser rescindida por qualquer razão, obriga-se o **COMPRADOR** a devolver o Imóvel à **VENDEDORA** nas condições que o receberam no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da rescisão desta Promessa sob pena do pagamento de multa diária correspondente à R\$ 1.000,00, corrigidos pela variação positiva do IGPM no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato e a data do efetivo pagamento, não tendo direito à indenização por eventuais benfeitorias realizadas.<Descrever eventuais providências se o imóvel estiver ocupado pela BRF ou por terceiros, conforme negociação realizada pelo Time de Suprimentos>;

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DA PROMESSA**

5.1. A presente Promessa irá vigorar até que seja outorgada a Escritura Definitiva.

5.2. As Partes reconhecem que a presente Promessa é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vedado o direito de arrependimento por qualquer das Partes, comprometendo-se, desde já, as Partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, a realizar todos os atos necessários para o registro e/ou averbações que se façam necessários para aperfeiçoar a presente transação e formalizar a transferência definitiva do Imóvel ao **COMPRADOR**, desde que cumpridos os termos da presente Promessa.

5.3. Não obstante o caráter de irrevogabilidade da presente Promessa, em caso de descumprimento das obrigações contratuais pelo **COMPRADOR** ou se declarado nulo ou anulado o edital de leilão que originou a compra do imóvel pelo **COMPRADOR** ou houver nulidade na participação do **COMPRADOR** no referido ato, a **VENDEDORA** poderá considerar rescindida a presente Promessa, mediante o envio de notificação à outra parte com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora. Caso o **COMPRADOR** deixe de purgar a mora acima descrita, assistirá à **VENDEDORA** o direito de rescindir esse Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se o **COMPRADOR** a restituir imediatamente o Imóvel à **VENDEDORA**, independentemente de

notificação prévia, sob pena de, não o fazendo, ser caracterizado esbulho possessório com obrigação de pagamento dealuguel mensal à **VENDEDORA** até a efetiva restituição do Imóvel, objeto da presente Promessa, na forma do item 4.3. acima. O valor do aluguel será corrigido pela variação positiva do IGPM no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato e a data do efetivo pagamento.

5.4. Operando-se a resolução contratual, por inadimplemento do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** poderá, a título de multa não compensatória, reter e converter em seu favor eventuais valores já pagos, sem prejuízo das perdas e danos apurados.

5.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 5.3. e 5.4. acima, o valor em atraso devido pelo **COMPRADOR** será corrigido pela variação positiva do IGPM no período compreendido entre o vencimento e a data do efetivo pagamento, acrescido juros de 1% ao mês calculado pro rata die e multa de 2% (dois por cento).

#### **CLÁUSULA SEXTA – DO REGISTRO E DA RESPONSABILIDADE PELAS RESPECTIVAS DESPESAS**

6.1. Despesas de Registro. Todas as despesas relativas à Escritura Definitiva e emolumentos do Cartório de Notas a ser escolhido a critério do **COMPRADOR** e registro, sendo o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e laudêmio se houver, arcados exclusivamente pelo **COMPRADOR**. À critério do **COMPRADOR**, a presente Promessa poderá ser registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, arcando o **COMPRADOR** com os custos de tal registro.

6.2. As Partes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis a praticar todos os atos necessários ao registro do presente Contrato na circunscrição imobiliária competente, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive aditivos contratuais, e apresentar todos os documentos e informações exigidas, bem como a tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro, sendo os custos do registro e de demais providências necessárias para sua efetivação, de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** obriga-se a levar a registro a



Escritura no prazo de até 20 (vinte) dias da data da sua lavratura, bem como a adotar imediatamente todas as eventuais diligências necessárias para a efetiva transferência do Imóvel na matrícula, sob pena de, não o fazendo, incorrer em multa não compensatória equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do Preço de Aquisição por mês de atraso.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES OBRIGAÇÕES E COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES**

7.1. Sem prejuízo das demais declarações previstas neste Contrato, a **VENDEDORA** declara expressamente que:

- a) desconhece qualquer projeto aprovado de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando total ou parcialmente o Imóvel;
- b) desconhece processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo, que objetive total ou parcialmente o Imóvel e que esse não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
- c) o Imóvel não foi objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro nos competentes Oficiais de Registro de Imóveis;
- e) inexistem processos arbitrais ou judiciais relativos ao Imóvel;
- f) apresentou e detalhou ao **COMPRADOR** todas a situação física e jurídica do imóvel.
- g) ser a única e exclusiva proprietária do Imóvel, não havendo qualquer obstáculo à sua alienação ao **COMPRADOR** nos termos deste Contrato;
- h) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar e cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração e assunção das

obrigações aqui previstas, de forma que todos os documentos necessários para a celebração deste Contrato e atos subsequentes foram produzidos e aprovados pelas instâncias administrativas e gerenciais respectivas nos termos da legislação societária e comercial aplicável, não estando por qualquer forma prejudicando os sócios controladores e minoritários, bem como seus credores; e

- i) assinatura e formalização deste Contrato e a consumação da operação aqui prevista não: (i) violará, conflitará ou constituirá inadimplemento (com ou sem notificação ou lapso temporal, ou ambos) de qualquer contrato ou outro acordo ou instrumento em relação aos quais a **VENDEDORA** seja parte; (ii) exigirá outro consentimento de qualquer parte de quaisquer contratos em relação aos quais a **VENDEDORA** seja parte; (iii) violará qualquer Lei a que a **VENDEDORA** esteja sujeita nesta data; e/ou (iv) violam ou contradizem qualquer documento constitutivo ou societário da **VENDEDORA**.
- j) declara e reconhece, pelo presente, que é, será e permanecerá perante o **COMPRADOR**, devedora, no que tange a todas as obrigações, dívidas, ações, ônus e responsabilidades de qualquer natureza, valor ou causa, relativos à existência de gravames, obrigações, responsabilidades, dívidas e pendências sobre o Imóvel e/ou com relação à dívidas e ações pessoais à ela, **VENDEDORA**, pertencentes ou do qual seja ela parte e cujos fatos geradores ocorram a qualquer momento até a efetiva transmissão da posse do Imóvel.

7.2 Sem prejuízo das demais declarações previstas neste Contrato, o **COMPRADOR** declara expressamente que:

- a) analisou toda a documentação do Imóvel e da **VENDEDORA** e considera-se satisfatória para assegurar uma venda e compra boa, firme e valiosa, o que conferiu conforto necessário ao **COMPRADOR** para prosseguimento do negócio ora entabulado, assumindo

integralmente, a partir da data de assinatura do presente Contrato, todos os direitos, obrigações, passivos e eventuais contingências inerentes ou atreladas ao Imóvel e/ou aos demais direitos objeto deste Contrato, sejam elas preexistentes ou futuras.

- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar e cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração e assunção das obrigações aqui previstas, de forma que todos os documentos necessários para a celebração deste Contrato e atos subsequentes foram produzidos e aprovados pelas instâncias administrativas e gerenciais respectivas nos termos da legislação societária e comercial aplicável, não estando por qualquer forma prejudicando os sócios controladores e minoritários, bem como seus credores;
- c) possui os recursos financeiros necessários para o pagamento do Preço indicado na cláusula 2, acima, sendo certo que todos os recursos financeiros têm origem comprovada observados os termos determinados pela legislação específica aplicável;
- e) conforme a Lei vigente nesta data, a assinatura e o cumprimento deste Contrato não exigem quaisquer consentimentos, aprovações, isenções, autorizações ou outro ato de qualquer Autoridade Governamental;
- f) o negócio consubstanciado neste Contrato não afeta a solvabilidade do **COMPRADOR** e/ou a capacidade do **COMPRADOR** cumprir com qualquer de suas respectivas obrigações nesta data, bem como não está insolvente, possuindo nesta data patrimônio suficiente e capacidade financeira para arcar com suas respectivas obrigações, assim como eventuais condenações administrativas, judiciais e arbitrais, decorrentes de todos os processos propostos em face do **COMPRADOR** até a presente data;
- g) assinatura e formalização deste Contrato e a consumação da operação aqui prevista não: (i) violará, conflitará ou constituirá

inadimplemento (com ou sem notificação ou lapso temporal, ou ambos) de qualquer contrato ou outro acordo ou instrumento em relação aos quais o **COMPRADOR** seja parte; (ii) exigirá outro consentimento de qualquer parte de quaisquer contratos em relação aos quais o **COMPRADOR** seja parte, exceto por aqueles já obtidos até a presente data; (iii) violará qualquer Lei a que o **COMPRADOR** esteja sujeita nesta data; e/ou (iv) violam ou contradizem qualquer documento constitutivo ou societário do **COMPRADOR** e/ou qualquer deliberação societária de seus cotistas.

- h) O **COMPRADOR** declara e reconhece, pelo presente, que é, será e permanecerá, perante a **VENDEDORA** ou qualquer terceiro, devedora, no que tange a todas as obrigações, dívidas, ações, ônus e responsabilidades de qualquer natureza, valor ou causa, relativos à existência de gravames, obrigações, responsabilidades, dívidas e pendências sobre o Imóvel e/ou com relação à dívidas e ações pessoais a ele, **COMPRADOR**, pertencentes ou do qual seja ela parte e cujos fatos geradores ocorram a qualquer momento após a efetiva transmissão da posse do Imóvel.
- i) O **COMPRADOR** declara que não tem interesse em vender, alugar ou utilizar-se do Imóvel para atividades de concorrência direta ou indireta da **VENDEDORA** pelos próximos 10 (dez) anos sob pena de multa indenizatória de 50% (cinquenta por cento) do valor do preço.

7.3 Tendo em vista que as Partes contrataram a compra e venda do Imóvel soba modalidade “ad corpus” como premissa para a realização do presente Contrato, a **COMPRADORA** adquire os ativos e direitos objeto deste Contrato no estado em que se encontra e, assim, isenta a **VENDEDORA** e/ou seus sucessores a qualquer título de eventuais perdas, passivos e/ou contingências de qualquer natureza relacionadas aos ativos e direitos ora adquiridos, conhecidas do **COMPRADOR** nesta data, reveladas pela **VENDEDORA** e/ou seus representantes.

7.4 Ainda, **VENDEDORA** e **COMPRADORA** declaram expressamente

que são responsáveis pelas declarações prestadas neste Contrato e por eventuais custos e despesas decorrentes de eventuais ações ou exigências, inclusive custas processuais e honorários advocatícios, que venham a ser incorridos em razão de sua inclusão no polo passivo de demanda relativa a fatos ou atos praticados relacionados a outra Parte e ao presente Contrato, obrigando-se a promover a imediata exclusão da outra Parte e a manter livres e indenados seus bens e direitos, assim como a substituí-los no menor prazo possível em caso de sua constrição, penhora ou oneração judicial, obrigando-se, para tal fim, a intervir ou a aceitar pedido de que intervenha em tal(is) demanda(s), por meio de quaisquer das modalidades de intervenção de terceiros admitidas em lei.

7.5 Todas as comunicações relativas ou para os fins deste Contrato, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, far-se-ão necessariamente por escrito e serão entregues de uma parte a outra, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações, observadas as indicações abaixo aos endereços constantes no preâmbulo deste Contrato:

**Para a VENDEDORA:**

**Nome:** BRF PREVIDÊNCIA

**Endereço:** Avenida paulista, 2439 – Conj. 101 - Bela Vista – CEP:  
01311-936 – São Paulo/SP

**E- mail:** brfprevidenciainstitucional@brf.com

**Para a COMPRADORA:**

Nome:

Endereço:

E- mail:

**CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÃO CONTRATUAL**

**8.1.** A infração, por qualquer das partes das obrigações pactuadas neste Contrato ou previstas na lei a ele aplicável, sujeitará a parte ao pagamento de uma multa não compensatória em valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do Contrato.

**8.2.** A multa prevista na Cláusula 9.1. é devida sem prejuízo de poder a Parte inocente pleitear a indenização pelas perdas e danos suplementares que tenha experimentado, conforme autorizado pelo Parágrafo Único do artigo 416 do Código Civil, bem como não isenta a Parte infratora de arcar com todas as outras sanções, penalidades e obrigações decorrentes da infração, sejam aquelas previstas na lei, sejam aquelas previstas no Contrato.

**8.3.** Não caracteriza descumprimento contratual por parte da VENDEDORA a demora na conclusão de eventuais regularizações que são de responsabilidade da VENDEDORA, constantes itens “i” e “ii” da letra C, IV das “Considerações Preliminares” do Edital e consoante as observações constantes do Anexo I do Edital.

## **CLÁUSULA NONA – DA INTEGRIDADE NA CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS**

**9.1** O COMPRADOR declara conhecer, compreender e concorda com o disposto no Código de Conduta de Parceiros de Negócio da VENDEDORA, bem como se compromete a observá-lo e garantir que seus colaboradores respeitem tal documento, o qual está disponível em <https://www.brf-global.com/wp-content/uploads/2019/09/codigo-conduta-fornecedores-02092019.pdf>.

**9.2** O COMPRADOR, por si, seus sócios, administradores, colaboradores e qualquer subcontratado por elas, se obrigam a conduzir seus negócios de forma íntegra e em conformidade com a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando à Lei n. 12.846/2013, à Lei n. 9.613/98, ao Foreign Corrupt Practices Act FCPA e o ao UK Bribery Act – UKBA. Nesse sentido, sob pena de violar as obrigações assumidas neste instrumento, as Partes se comprometem a: (i) abster-se de praticar atos de corrupção no interesse ou para benefícios,

exclusivo ou não, das Partes, em especial não autorizar, prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda a quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter benefícios indevidos, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente; e (ii) manter mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação de códigos de ética e de conduta, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas.

**9.3** – Salvo casos de conhecimento público na data da assinatura deste Contrato, caso o COMPRADOR tome conhecimento de qualquer violação às obrigações impostas nas cláusulas acima, deverá informar à VENDEDORA imediatamente, nos termos da legislação aplicável e Contratos vigentes. Qualquer comunicação relacionada a esta cláusula deverá ser feita ao e-mail [brfprevidenciainstitucional@brf.com](mailto:brfprevidenciainstitucional@brf.com) ou ao CANAL de DENÚNCIA em <https://denuncia.iaudit.com.br/sistema/brfprevidencia/>

**9.4** – As Partes deverão manter procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas, garantindo que todas as transações deste Contrato sejam registradas em seus livros e registros. A VENDEDORA poderá solicitar mediante justificativa e notificação prévia de 72 (setenta e duas) horas documentos e demais informações necessárias para comprovar que as obrigações definidas neste Contrato foram devidamente cumpridas e estão em conformidade com as legislações anticorrupção vigente.

**9.5** – O COMPRADOR declara que, na data de assinatura deste instrumento, seus sócios, associados, acionistas, administradores ou dirigentes não se configuram como Pessoa Politicamente Exposta (“PPE”), tampouco Pessoa Vinculada a PPE, nos termos da Lei nº 9.613, de março de 1998 e da Resolução nº 29 do Conselho de Controle de Atividades Financeira (COAF).

**9.5.1** – Na hipótese de alguma das pessoas acima indicadas vir a se tornar PPE ou Pessoa Vinculada a PPE, durante a vigência deste Contrato, o

COMPRADOR compromete-se a notificar imediatamente a VENDEDORA sobre tal condição, mediante envio ao e-mail brfprevidenciainstitucional@brf.com , sob pena de rescisão deste instrumento e aplicação das penalidades nele previstas.  
[ADAPTAR CASO SEJA PPE]

**Inserir cláusula de Proteção de Dados pessoais quando o Comprador for pessoa física**

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. Cessão. o **COMPRADOR** não poderá, a qualquer tempo e título, ceder ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **VENDEDORA**, os direitos, poderes, faculdades e as obrigações previstas na presente Promessa.

10.2. Efeito Vinculativo. A presente Promessa e suas obrigações são estabelecidos em caráter incondicional, irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo certo, outrossim, que qualquer alteração à presente Promessa só será válida se feita mediante Aditamento assinado pelas Partes.

10.3. Renúncia, Alteração. Nenhuma renúncia, rescisão ou quitação referente à Promessa vinculará quaisquer das Partes a menos que declarada de forma expressa e por escrito, mediante aditivo contratual. Nenhuma renúncia, de quaisquer das Partes, a quaisquer termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições da presente Promessa, bem como nenhuma tolerância a qualquer inadimplemento de tais termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições afetará o direito das Partes de, subsequentemente, executar seus respectivos direitos.

10.4. Nulidade Parcial. Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação desta Promessa, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de Direito.

10.5. Acordo Integral. Considerando que as discussões sobre o objeto contratual desta Promessa foram conduzidas pela livre iniciativa das Partes, a



presente Promessa, validamente celebrado, constitui o acordo integral entre as Partes, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas que verse sobre o mesmo assunto.

10.6. Comunicação. Todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser feitas por escrito e enviadas através de correspondência com Aviso de Recebimento (AR), ou via correio eletrônico através de E-mail Válido (EV) no Portal de Assinatura Digital.

10.8. Lei Aplicável e Foro. Esta Promessa será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca da Itajaí, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir todos e quaisquer conflitos oriundos do Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas que igualmente assinam.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

---

**COMPRADOR**

---

**BRF PREVIDÊNCIA**

<b>Testemunhas:</b>	_____	_____
	_____	_____

	_____	_____
	Nome:	Nome: