

LEILÃO

FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Al. Santos nº 787 – 13º andar – conjunto 132, no Jardim Paulista, em São Paulo/SP, devidamente autorizado pela Vendedora **BRD – BRASIL DISTRESSED CONSULTORIA EMPRESARIAL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Jandiatuba, nº 143, conjunto 206, Morumbi, em São Paulo/SP, doravante designada **VENDEDORA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.164.614/0001-98, levará à venda em **PÚBLICO LEILÃO**, de modo “on line”, através do site: **www.megaleiloes.com.br**, no dia **20 de janeiro de 2021**, às **10:00hs (horário oficial de Brasília – DF)** :

Imóvel Comercial (frigorífico desativado), em Paranavaí – PR.

Av. Lázaro Francisco Vieira nº 1.811 – Jardim Maringá/Progresso, com as seguintes áreas constantes da Matrícula nº 25.842 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Paranavaí – PR.: terreno c/ 15,6077 hectares e áreas das edificações totalizando 17.181 m². Imóvel correspondente ao Lote nº 53/55-A-1, subdivisão dos lotes nºs 53 e 55-A, da Gleba I- Ivaí, da Colônia Paranavaí. **Obs.:** No R. 112 da citada matrícula consta Servidão de Passagem a título gratuito a favor de terceiros, datada de julho de 2015, visando dar acesso ao imóvel da matrícula 42.520, servidão essa constituída por uma faixa de terras com 10.272,706m². Venda no estado em que se encontra o imóvel. **Desocupado** e com vigilância – visitas deverão ser previamente agendadas – Tel.: (11) 3149-4600.

➤ **Opções de valores para venda individualizada do Imóvel, Máquinas/Equipamentos e Instalações (curral e câmaras frias), a saber:**

Lote 01

- **Imóvel (terreno e construções):** Lance Inicial: R\$ 7.990.000,00 (condicionado a aprovação da **VENDEDORA**).

Lote 02

- **Máquinas e Equipamentos:** Lance Inicial: R\$ 690.000,00 (condicionado a aprovação da **VENDEDORA**).

Lote 03

- **Instalações (curral e câmaras frias): Lance Inicial: R\$ 320.000,00 (condicionado a aprovação da VENDEDORA).**

➤ **Formas de pagamentos:**

- **Imóvel (terreno e construções):**

1 - À vista: com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo **ARREMATANTE**.

2 – Parcelado:

2.1) Sinal mínimo de 40%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

2.1) Sinal mínimo de 50%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 6% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em até 24 parcelas mensais.

- **Máquinas, Equipamentos e Instalações (curral e câmaras frias):**

À vista: com pagamento no ato da arrematação. Sobre os valores dos arremates, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelos **ARREMATANTES**.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.megaleiloes.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido pelo Leiloeiro.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra o imóvel, máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias).

O imóvel e bens (máquinas/equipamentos e instalações – curral e câmaras frias) serão vendidos a quem maior lance oferecer obedecido o lance inicial previsto neste Edital, em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, **estando a venda condicionada à aprovação da VENDEDORA**, o que inclui a aprovação dos valores alcançados no pregão, a forma de pagamento

proposta pelo **ARREMATANTE** (observado a condição de pagamento) e incluindo mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A **VENDEDORA** poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive dar a preferência ao interessado que optar pela aquisição do imóvel como um todo (terreno, construções, máquinas, equipamentos e instalações).

Caso a venda venha a ocorrer de forma individualizada (imóvel, máquinas/equipamentos e Instalações – curral e câmaras frias), serão de inteira responsabilidade dos arrematantes as desmontagens e retiradas dos bens do imóvel, no prazo de até 30 dias – a contar dos pagamentos dos valores dos arremates ao Vendedor e da comissão de 5% ao Leiloeiro – que incidirá sobre os valores dos arremates.

Caso ocorra a venda do imóvel – lote 1 e não ocorra a venda dos bens indicados nos lotes 1 e 2 ou um deles, será acordado entre a **VENDEDORA** e o **ARREMATANTE** do imóvel, prazo para as retiradas dos bens constantes dos lotes 1 e 2 ou um deles.

Os valores mínimos aprovados pela **VENDEDORA** não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão são mera referência.

Os proponentes vencedores por meio de lance on-line terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas depois de comunicado expressamente pelo Leiloeiro para efetuarem o pagamento da totalidade do preço – se à vista ou do sinal – se parcelado (parcelamento aplicável apenas para o imóvel), bem como da comissão do Leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço ou do sinal (imóvel – venda parcelada) e da comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a arrematação, e estará o proponente sujeito às sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

Correrão por conta exclusiva dos ARREMATANTES:

- **Imóvel:** **i)** se científicarem previamente das construções existentes e suas situações físicas em que se encontram, inclusive providencias e despesas para regularizações perante os Órgãos competentes de eventuais construções/demolições não averbadas na matrícula do imóvel; **ii)** todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

- **Máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias):** **i)** se científicarem previamente das situações físicas e estado de conservações em que se encontram; **ii)** todas as providencias e despesas para as desmontagens e retiradas dos bens do imóvel.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação e leilão “on line”

- 1.1. Os interessados em participarem do leilão “on line” deverão habilitar-se previamente no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até às 09 (nove) horas do dia da realização do público leilão. O Leiloeiro e a **VENDEDORA** não responderão por eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- 1.2. Para participação do leilão “on line”, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do Leiloeiro deverá possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no citado *site* do Leiloeiro e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao Leiloeiro ou à **VENDEDORA**.
- 1.3. No ato da arrematação, ou em 48 (quarenta e oito) horas contadas da data de realização do leilão, o **ARREMATANTE** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:
 - i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
 - ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

- 1.4.1.** A **VENDEDORA** está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), 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, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **ARREMATANTE**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar à Vendedora, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.
- 1.4.2.** Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel (terreno e construções), máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias), se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.
- 1.4.3.** Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição imóvel (terreno e construções), máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias) e preenchimento de ficha cadastral adicional.
- 1.4.4.** Outros documentos poderão ser solicitados pela Vendedora para fins de análise cadastral e concretização da transação.
- 1.4.** O **ARREMATANTE** não poderá desistir da compra/arrematação, após efetuados os pagamentos do imóvel (terreno e construções), máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias) e da comissão. Caso queira desistir, este ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor final da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **ARREMATANTE** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre os bens arrematados.
- 1.5. Imóvel (terreno e construções):** As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra – se à vista ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, estão disponíveis no site do Leiloeiro para prévia consulta dos interessados.
- 1.6.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel (terreno e construções) por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **ARREMATANTE** da referida minuta de acordo com a condição de pagamento e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1. O **ARREMATANTE**, deverá no prazo de 24 (vinte quatro) horas a contar da comunicação efetuada pelo Leiloeiro da aprovação da arrematação pela **VENDEDORA**, efetuar o pagamento da totalidade do preço ou sinal e da comissão do Leiloeiro, conforme este Edital e assinar o Auto de Arrematação. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, no prazo estabelecido, estará o **ARREMATANTE**, sujeito as sanções previstas neste Edital.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO E CONSTRUÇÕES)

3.1. A venda é efetuada em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel (terreno e construções) e das máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias) divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **ARREMATANTE** não terá direito a exigir da **VENDEDORA** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. O imóvel (terreno e construções) e das máquinas/equipamentos e instalações (curral e câmaras frias) serão vendidos no estado em que se encontram fisicamente/conservação e documentalmete, não podendo o **ARREMATANTE** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. A condição do imóvel (terreno e construções) está descrita no Edital e a sua matrícula perante o Registro de Imóveis disponibilizada no site do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br) e deverá ser prévia e rigorosamente analisada pelos interessados.

Responsabilidades do ARREMATANTE

3.3. O **ARREMATANTE** é responsável:

- (i) Por eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA;
- (ii) por débitos relativos ao INSS das edificações com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante os órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iii) 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;

(iv) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

3.4. Cabe ao **ARREMATANTE** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.5. A **VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **ARREMATANTE**. O **ARREMATANTE** deverá manter a **VENDEDORA** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou criminalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. O **ARREMATANTE** se sub-rogará nas ações em curso relacionadas ao imóvel, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como será o único responsável pelos custos relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação.

3.7. O **ARREMATANTE** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **ARREMATANTE** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da **VENDEDORA** ou de seus antecessores.

3.8. Caso a Vendedora incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **ARREMATANTE**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela Vendedora, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela **VENDEDORA** até a do efetivo ressarcimento pelo **ARREMATANTE**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

Formalização da venda do imóvel (terreno e edificações)

- 3.9.** Será celebrada pelo **ARREMATANTE** e **VENDEDORA**, os seguintes documentos de acordo com a forma de pagamento, a saber:
- a) **Se a forma de pagamento for à vista:** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pela **VENDEDORA**. O **ARREMATANTE** deverá promover o registro da citada escritura a margem da citada matrícula em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.
 - b) **Se o pagamento for a prazo:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão. O **ARREMATANTE** deverá promover o registro do citado instrumento a margem da citada matrícula, ou seja, da aquisição e o da Alienação Fiduciária a favor da **VENDEDORA** em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.
- 3.10.** Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, 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 impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.
- 3.11.** O prazo referido no item 3.9 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da **VENDEDORA** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia para o respectivo registro, por culpa do **ARREMATANTE**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.
- 3.12.** Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.
- 3.13.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o **ARREMATANTE** deverá apresentar à **VENDEDORA**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento

devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do **ARREMATANTE**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

Evicção de direito sobre o imóvel (terreno e construções)

- 3.14.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo da **VENDEDORA**, esta responderá pela evicção de direito. A responsabilidade da **VENDEDORA** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura ou Instrumento e registro; e (iii) dos tributos pagos pelo **ARREMATANTE** relativos ao período posterior à data da arrematação;
- 3.15.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).
- 3.16.** Não é conferido ao **ARREMATANTE** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **ARREMATANTE** não poderá exercer o direito de retenção.

4. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

- 4.1.** No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o **ARREMATANTE** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pela **VENDEDORA**. A **VENDEDORA**, por sua vez, entregará ao **ARREMATANTE** a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR – Imposto Territorial Rural dos últimos 5 (cinco) anos e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o **ARREMATANTE** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento).
- 4.2.** Após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o **ARREMATANTE** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu

nome como “posse a justo título”, fornecendo cópia do protocolo à **VENDEDORA**. Após o registro da Escritura ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia no Cartório Imobiliário competente, o **ARREMATANTE** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de “posse a justo título” para “área registrada”.

4.3. Competirá exclusivamente ao **ARREMATANTE**, a suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. A **VENDEDORA** não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação.

4.4. O **ARREMATANTE** tem ciência de que se necessário, a Escritura ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. A **VENDEDORA** responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

5. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

5.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela **VENDEDORA**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **ARREMATANTE** tiver seu nome citado ou envolvido,

direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses da **VENDEDORA** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

- 5.1.1.** Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, a pedido do **ARREMATANTE**, a arrematação poderá ser cancelada e a **VENDEDORA** ficará limitada apenas à devolução do valor do preço pago pelo **ARREMATANTE**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.
- 5.2.** Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, a **VENDEDORA** poderá considerar o negócio terminado e o **ARREMATANTE** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.
- 5.3.** Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 5.1. e 5.1.1, o **ARREMATANTE** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago à **VENDEDORA**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.
- 5.4.** No caso de devolução dos valores pagos pelo **ARREMATANTE**, a **VENDEDORA** fará a devolução dos valores referente aos itens 5.1. e 5.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.
- 5.5.** Caso o **ARREMATANTE** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto a **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **ARREMATANTE** ou consignação de pagamento.
- 5.5.1.** Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **ARREMATANTE** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 5.3.

Restituição do imóvel (terreno e edificações)

5.6. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **ARREMATANTE** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à **VENDEDORA**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **ARREMATANTE** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **ARREMATANTE** para desocupação não tenham surtido efeitos.

5.7. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **ARREMATANTE**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à **VENDEDORA**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. 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.

6.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.