EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES
DIA 23/03/2021, ÀS 15:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

1. COMITENTES - VENDEDORES.

1.1. **TECELÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n° 49.083.645/0001-24, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Av. Diógenes Ribeiro de Lima nº 1.346;

1.2. **MELLO & MELLO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n° 49.915.887/0001-87, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Lopes de Azevedo nº 657;

1.3. **EMPRECIL OBRAS DE ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n° 49.915.861/0001-99, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Morato Coelho nº 90 – 5º andar – Conjunto 53.

2. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO:

RIBEIRÃO PIRES – SP – GLEBA DE TERRAS DENOMINADA "SÍTIO TECELÃO DO PESQUEIRO" **COM 204 ALQUEIRES** E 3.302M2 (**4.952.202,00M2**), MELHOR DESCRITO E CARACTERIZADO NA MATRÍCULA 19.769 DO REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL. INCRA Nº 638.277.000.609. IMÓVEL ENCONTRA-SE DESOCUPADO.

LANCE INICIAL: R$ 17.990.000,00 (CONDICIONADO A APRECIAÇÃO E APROVAÇÃO DOS COMITENTES/VENDEDORES, PARA A CONTINUIDADE DA ARREMATAÇÃO)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

- a) Sobre o imóvel recaem discussões administrativas com a Receita Federal sobre cobranças de ITR, no valor atualizado de R$ 2.853.147,76, existindo ainda, cobranças indevidas de IPTU no valor de R$ 4.758.298,39;

- b) Com relação aos citados débitos de IPTU, militam em favor dos Vendedores sólidas razões de defesa, as quais contam com boas chances de acolhimento no Poder Judiciário;

- c) Recentemente foram ajuizadas duas ações pleiteando o reconhecimento de usucapião sobre partes do imóvel. Nos autos do processo de usucapião nº 1000949-83.2019.8.26.0505, a parte autora pede o reconhecimento da propriedade sobre 8,1508 ha. Já nos autos do processo nº 100424-40.2019.8.26.0505, a área pleiteada é de 36,6 ha;

- d) As citadas ações (usucapião) constantes do "c" acima, estão sendo contestadas e, na avaliação dos Vendedores, são boas as perspectivas de êxito, por falta de preenchimento das condições para a materialização do usucapião, valendo destacar, dentre elas, a comprovação de que os proprietários zelam e

guardam pelo imóvel. O Comprador será subrrogado nas ações de usucapião em partes do imóvel;

- e) Os Vendedores continuarão a acompanhar as ações constantes dos itens “a” - ITR e “b” – IPTU e responderão exclusivamente pelo resultado;

- f) No imóvel existe instituída servidão de passagem em favor da Companhia de Eletricidade.

3. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

3.1. As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão.

4. Lances.

4.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do “ PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 8).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

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

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

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

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

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital, inclusive para àqueles que optarem pela participação de forma presencial (quando possível).

6.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos de forma presencial (quando possível) e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas,

imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do Leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do Leilão para aqueles que estiverem participando da forma presencial (quando possível).

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

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

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

8. Condução do Leilão.

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

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

8.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. **A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate a lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance**. Os VENDEDORES terão o prazo de 10 (dez) dias para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.4. O valor mínimo aprovado pelo VENDEDOR não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

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

8.6. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso,

solicitar auxilio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condições de pagamento:

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 – parcelas mensais:

2.1 - Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

2.2 - Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 6% a.a., calculadas pelo Sistema de Amortização Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em 36 parcelas mensais.

9.1. Caberá ao ARREMATANTE, além do pagamento do imóvel, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento), sobre o valor total do bem arrematado.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Após a arrematação e se aprovado pelos VENDEDORES, o ARREMATANTE será contatado pelo Leiloeiro e receberá via e-mail, com os dados bancários para a realização dos pagamentos. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5%), assim como do pagamento da Arrematação (**do sinal**, se à prazo ou **total**, se à vista), deverão ser realizados no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas, a contar da comunicação do Leiloeiro ao ARREMATANTE, sendo que os comprovantes deverão ser enviados, em resposta ao e-mail recebido.

10.2. Para as Arrematações pagas à Vista, os VENDEDORES outorgarão a escritura de venda e compra no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da efetiva realização do pagamento, sendo o Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES.

10.3. Para arrematação com parcelamento, o vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias, após a data do Leilão e/ou aprovação da proposta (item 7) e as demais parcelas em igual dia dos meses ou ano subsequentes, independentemente da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, que deverá ser formalizada em até 15 (quinze) dias da apresentação, pelo COMPRADOR, de toda a documentação necessária.

10.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Promessa de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses dos VENDEDORES (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da

caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação e com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução dos valores, descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e ainda comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

10.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar aos VENDEDORES, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais dos VENDEDORES, bem como na necessidade de efetivar a substituição do contribuinte perante a Receita Federal/INCRA.

11. Das Despesas com a Transferência de Imóveis dos Débitos.

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

Os VENDEDORES não respondem por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Comprador, será lavrada a escritura pública, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia.

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

11.1.1. **Débitos**: Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão.

12. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel

12.1. **O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS"** e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

12.2. Caso o imóvel permaneça ocupado por terceiros até a data do leilão, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

12.3. O ARREMATANTE declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente viabilizados, custeados e acompanhados, não tendo os VENDEDORES qualquer responsabilidade sobre tal ato.

13. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso do Imóvel

13.1. O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando os VENDEDORES, responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido. Os VENDEDORES não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

14. Penalidades

14.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor dos VENDEDORES o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro 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 nº 21.981/32.

15. Disposições Gerais.

15.1. A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

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

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

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

15.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **"Entrar ou Criar Conta"** no portal do Leiloeiro.

16. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

16.1. O COMPRADOR está informado e ciente das pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel, conforme constam nas descrições, relativas ao imóvel do presente edital.

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

São Paulo/SP, 05 de fevereiro de 2021.

TECELÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

MELLO & MELLO LTDA.

EMPRECIL OBRAS DE ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO LTDA

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s):_____. Leilão:__Data:___/____/____.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R$_____ (_____) Mais comissão de

5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:		RG/Insc. Est.
Profissão:		Estado Civil:
Cônjuge:		
CPF:		RG:
Endereço:		Número
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:		UF

Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
Email:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade, _____, ___ de ___ de 2021. Ass: _____.		