# EDITAL DE LEILÃO

## Data: 17 de março de 2021, às 15:00 horas

## Leiloeiro: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira

## *CONDIÇÕES DE VENDA*

***BANCO SAFRA S.A.*** *e demais empresas, pessoas jurídicas de direito privado, com sede em São Paulo/SP, doravante denominados simplesmente* ***VENDEDORES****, tornam público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "****MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS****", para alienação dos imóveis de suas respectivas propriedades, imóveis esses identificados no Resumo do Edital, que deste Edital faz parte integrante e inseparável.*

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

*O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site do leiloeiro, para envio de lances on-line, encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo on-line nos dias e horários consignados no Resumo do Edital, perante o leiloeiro oficial, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira inscrito na JUCESP sob nº 844, na Alameda Santos, nº 787 – 13º andar - cj. 132, Jardim Paulista - São Paulo – SP/CEP 01419-001.*

***1. OBJETO***

*1.1. Alienação dos imóveis relacionados no Resumo do Edital, parte integrante e inseparável deste Edital.*

***2. HABILITAÇÃO***

*2.1. Para fins deste Edital, o interessado em participar do leilão é doravante designado simplesmente* ***COMPRADOR****.*

*2.2. Para participar do leilão de modo on-line, o* ***COMPRADOR*** *deverá se cadastrar no site www.megaleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção* ***HABILITE-SE****, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.*

***3. LANCES***

*3.1. 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, na disputa pelos lotes do leilão.*

*3.2. O* ***COMPRADOR*** *por meio on-line deverá* ***no prazo de 24 (vinte quatro) horas da aprovação da arrematação pelos VENDEDORES****, 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 proponente, sujeito a sanções previstas neste Edital.*

*3.3 Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou pessoas jurídicas regularmente constituídas.*

*3.4 O COMPRADOR que maior lance oferecer, em 24 (vinte e quatro) horas contados da data de realização do leilão, deverá fornecer cópias 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 água, luz, telefone, ou gás); (c) certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver ou conforme o caso, certidão de nascimento; (d) declaração completa de Imposto de Renda, acompanhado do respectivo*

*recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) Menores de 18 anos, só poderão adquirir imóvel, se emancipados ou assistidos, por seu representante legal; (g) procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis e alienar fiduciariamente (este quando aplicável), caso o arrematante esteja representado por procurador, acompanhada de cópias do RG e CPF do procurador e comprovante de endereço do procurador; (h) se assalariado, 03 (três) últimos holerites e caso não seja assalariado, 03 (três) últimos extratos bancários.*

*ii-) Se pessoa jurídica: (a) comprovante de inscrição no CNPJ; (b) Estatuto ou Contrato Social e alterações; (c) prova de representação (ata de eleição, termo de nomeação); (d) declaração de Imposto de renda, acompanhada do respectivo recibo; (d) RG,CPF e comprovante de residência do seu representante legal; e (e) procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis, e alienar fiduciariamente (este quando aplicável), acompanhada de cópias do RG, CPF e comprovante de residência do procurador.*

*3.5 Os VENDEDORES estão obrigados a observar os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações do Banco Central do Brasil e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras-COAF, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme previsto na Lei 9.613/1998 e legislação complementar. Desse modo, o arrematante deverá entregar no mesmo prazo para entrega da documentação descrita no item 3.4. formulário de cadastro disponibilizado pelo leiloeiro juntamente os documentos do Edital.*

*3.6 Outros documentos poderão ser solicitados pelos VENDEDORES, para fins de avaliação visando a aprovação da venda.*

***4. CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS***

*4.1. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer obedecidos os lances mínimos previstos no Resumo do Edital, em moeda corrente nacional, em leilão de modo on-line, obedecidas às condições deste Edital,* ***estando a venda condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo COMPRADOR (observado o item 5) 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.*

*4.2. O* ***COMPRADOR*** *previamente à apresentação dos lances, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar os imóveis in loco e examinar sua situação jurídica e de regularidade perante os órgãos competentes, inclusive ambientais, pois não poderá alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas características, localização, estado de conservação, documentação, ocupação, situação junto aos órgãos públicos, restrições e ainda, eventuais ações judiciais envolvendo os mesmos. As visitas poderão ser agendadas com o leiloeiro.*

*4.2.1. O* ***COMPRADOR*** *deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante ao 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.*

*4.2.2. Os imóveis são vendidos no estado em que se encontram, jurídica, física e documentalmente, competindo ao adquirente eventuais regularizações, inclusive ambientais, arcando, para tanto, com o pagamento de despesas, impostos e multas que se fizerem necessários.*

*4.2.3. Considerando que os imóveis foram adquiridos pelos* ***VENDEDORES*** *em decorrência de recuperação de dívida não paga, os* ***VENDEDORES*** *não possuem a totalidade dos documentos técnicos a eles relacionados, tais como projetos e plantas, sendo certo também, que não conferiram divisas, confrontações, descrições ou realizaram "as built", de*

*modo que os **VENDEDORES** não podem afirmar se qualquer construção existente nos imóveis foi edificada de acordo com as aprovações dos órgãos competentes e, sendo assim, o **COMPRADOR** nada exigirá dos **VENDEDORES,** a qualquer tempo, por qualquer irregularidade constatada, seja com relação à construção, seja com relação a área do imóvel, que é vendido ad corpus, sendo certo assim, que o **COMPRADOR** arcará inclusive, com as despesas para eventual regularização perante os órgãos públicos e terceiros, seja de que natureza for, ainda que impliquem em pagamento de multas, taxas, impostos.*

*4.3. Os **VENDEDORES** responderão, em regra, pela evicção de direito, salvo se o contrário constar excepcionado no Resumo do Edital. Em qualquer outra hipótese não excepcionada, a responsabilidade dos **VENDEDORES** pela evicção ficará limitada exclusivamente à devolução do valor pago pela aquisição, corrigido por índice definido, à exclusivo critério dos **VENDEDORES**, no instrumento de formalização, conforme detalhado no item 7 abaixo, cujo valor será atualizado entre o dia do pagamento e o da restituição, de modo que não serão objeto de indenização, benfeitorias, construções e acessões existentes e que venham ser introduzidas pelo **COMPRADOR**, bem como não serão reembolsadas/indenizadas, custas, despesas processuais, honorários advocatícios e despesas referentes a aquisição, tais como, comissão do leiloeiro, impostos e emolumentos cartorários.*

*4.4. A venda é realizada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas no Edital Resumido, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao **COMPRADOR**, por conseguinte, exigir complemento de área ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.*

*4.5. Todas as despesas incidentes sobre os imóveis, tais como taxas, contribuições, impostos sobre a propriedade e posse (direta ou indireta), despesas condominiais, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR.** O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de seus antecessores.*

*4.5.1. Salvo despesas, impostos e multas decorrentes de regularização dos imóveis que serão em qualquer hipótese de responsabilidade do **COMPRADOR**, os débitos relativos a impostos sobre a propriedade e posse (direta ou indireta), contribuições, taxas, despesas condominiais anteriores a data de realização do leilão, deverão se assim constar no Resumo do Edital, também serem arcados pelo **COMPRADOR**.*

*4.6. Outras obrigações do comprador, relacionadas a regularização dos imóveis:*

*Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao **COMPRADOR** às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: (i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações, se houver; (ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes em se tratando de imóveis rurais; (iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação e retificação de área 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;*

*(iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e regularizar 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; (v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; (vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; (vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA e a inscrição no CAR – Cadastro Ambiental Rural; (viii) Cancelar eventuais ônus do imóvel, tais como hipotecas, penhoras, arcando com os custos e eventuais prejuízos*

*decorrentes; (ix) obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários, que eventualmente não sejam de conhecimento dos VENDEDORES; (x) averiguar restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo e ainda, restrições ambientais, loteamentos; (xi) responder por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos de caráter ambiental, ainda que anteriores à arrematação; (xii) Efetivar transferências de titularidade, obter CAT e demais regularizações perante o Serviço de Patrimônio da União –SPU.*

***5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO***

*5.1. Observadas eventuais disposições especiais constantes do Resumo do Edital, uma vez que a venda venha a ser aprovada pelos **VENDEDORES**, na forma do item 4, serão admitidas as seguintes formas de pagamento:*

*5.1. 1. **À vista:** No ato da aprovação do lance condicionado.*

*5.1.2. **Venda parcelada (opção 1):** 20% (vinte por cento) de sinal no ato da aprovação do lance condicionado e o saldo em 04 (quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas, acrescidas da variação positiva do IGPM/FGV.*

*5.1.3. **Venda parcelada (opção 2), somente admitida para imóveis desocupados:** 20% (vinte por cento) de sinal no ato da aprovação do lance condicionado e o saldo remanescente, mediante carta de crédito contemplada ou financiamento imobiliário concedido por outra instituição financeira, para pagamento do saldo remanescente em até 120 (cento e vinte) dias. A análise da carta de crédito competirá aos **VENDEDORES**.*

*5.1.4. **Venda parcelada (opção 3), somente admitida para imóveis identificados no Resumo do Edital como "ESPECIAL", com valores superiores a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e desde que adquiridos por pessoas jurídicas:** 30% (trinta por cento) de sinal no ato da aprovação do lance condicionado e o saldo e 11 (onze) parcelas mensais e iguais, acrescidas da variação positiva do IGPM/FGV. Será constituída a favor dos VENDEDORES alienação fiduciária nos termos da Lei 9.514/97, tendo por objeto o imóvel arrematado a vigorar até a quitação integral do preço da arrematação.*

*5.1.5. **Venda mediante empréstimo bancário concedido pelo BANCO SAFRA S.A. somente admitido para imóveis com valores superiores a R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) e desocupados:** 30% (trinta por cento) de sinal no ato da aprovação do lance condicionado, mediante pagamento com recursos próprios; o saldo remanescente será objeto de empréstimo bancário para pagamento em 120 (cento e vinte) meses; juros remuneratórios de 0,8% (zero, vírgula oito por cento) ao mês acrescidos de 100% (cem por cento) da variação do CDI - B-3; alienação fiduciária constituída nos termos da Lei 9.514/97, tendo por objeto o imóvel arrematado a vigorar até a quitação integral do empréstimo bancário; e, demais condições aplicadas pelo **BANCO SAFRA S.A.** para a concessão do empréstimo. Obs. sujeito a analise cadastral e de crédito. Necessária a abertura de conta corrente.*

*5.2. O pagamento da totalidade do preço, no caso de pagamento à vista ou do sinal, deverão ser pagos mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) de titularidade do **COMPRADOR** para a conta corrente de titularidade dos **VENDEDORES.** Não será admitida TED (Transferência Eletrônica Disponível) de titularidade diversa do **COMPRADOR**.*

***6. COMISSÃO DE LEILOEIRO***

*6.1. O **COMPRADOR**, além do pagamento total do preço ou do sinal, no ato da aprovação do lance condicionado, pagará diretamente ao LEILOEIRO, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão, em cheques, depósitos ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) em conta corrente, conforme venha a ser indicado pelo Leiloeiro.*

***7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO E INSTRUMENTO***

***PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, conforme o caso.***

*7.1. Nas hipóteses de pagamento à vista, será celebrada entre **VENDEDORES** e o **COMPRADOR**, Escritura Pública de Venda e Compra no prazo de 90 (noventa) dias contados da data do pagamento, a critério dos **VENDEDORES**.*

*7.1.1. O prazo referido no item 7.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais dos **VENDEDORES** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão de quitação de tributos Federais) ou dos imóveis, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR** ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.*

*7.2.* Nas hipóteses de **pagamento parcelado (item 5, opções1 e 2)**, as partes firmarão o correspondente Compromisso de Venda e Compra em até 30 (trinta) dias contados do pagamento do sinal, ficando estipulado que sobre as parcelas em atraso incidirão desde a data do vencimento até respectivo pagamento, atualização monetária de acordo com a variação do IGPM/FGV e sobre os valores atualizados, serão acrescidos juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês *pro rata die,* bem como multa não compensatória, no valor correspondente a 10 % (dez por cento) sobre o valor corrigido e com juros, custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, sem prejuízo dos **VENDEDORES** considerarem antecipadamente vencido o contrato ou a critério dos **VENDEDORES,** a resolução automática do contrato, hipótese em que será aplicada multa no valor correspondente a 30 % (trinta por cento) do valor da arrematação ou a perda do sinal, conforme vier a ser estabelecido a critério dos **VENDEDORES,** além das perdas e danos excedentes que os **VENDEDORES** vierem a experimentar.

*7.2.1 Uma vez quitado o preço decorrente do Compromisso de Venda e Compra será celebrada entre os **VENDEDORES** e o arrematante, Escritura Pública de Venda e Compra no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data da liquidação do Compromisso de Venda e Compra, a critério dos **VENDEDORES.***

*7.2.2*. O prazo referido no item 7.2.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais dos **VENDEDORES** (por exemplo, a ausência provisória do Certificado de quitação de tributos Federais) ou dos imóveis, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR** ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

7.3. Na hipótese de **pagamento parcelado (item 5, opção 3),** as partes assinarão a Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do pagamento do sinal.

7.3.1. Sobre as parcelas em atraso incidirão desde a data do vencimento até respectivo pagamento, atualização monetária de acordo com a variação do IGPM/FGV e sobre os valores atualizados, serão acrescidos juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês pro rata die, bem como multa não compensatória, no valor correspondente a 10 % (dez por cento) sobre o valor corrigido e com juros, custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, ficando o **COMPRADOR** na hipótese de inadimplemento, sujeito aos efeitos da Lei 9.514/97.

*7.3.2. O prazo referido no item 7.3 poderá ser prorrogado caso hajam pendências documentais dos **VENDEDORES** (por exemplo, a ausência provisória do Certificado de quitação de tributos Federais) ou dos imóveis, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR** ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.*

*7.4. Na hipótese de venda mediante a **concessão de empréstimo bancário pelo BANCO SAFRA S.A.**, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do pagamento do sinal, prorrogáveis a critério dos **VENDEDORES** assim, compreendido o **BANCO SAFRA S.A.**, as partes assinarão a Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, a fim formalizar a transferência do imóvel ao **COMPRADOR** e concomitantemente, o **COMPRADOR** emitirá a correspondente Cédula de Crédito Bancário representativa do empréstimo e assinará o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, visando seja constituída garantia de alienação fiduciária do imóvel*

*nos termos da Lei 9.514/97, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** sob a Cédula de Crédito Bancário.*

*7.4.1. Na hipótese de inadimplemento o **COMPRADOR** estará sujeito aos efeitos da Lei 9.514/97.*

*7.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, o **COMPRADOR** deverá apresentar aos **VENDEDORES**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado na matrícula do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvadas as hipóteses de prorrogações justificadas e autorizadas, bem como deverá efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal, INCRA, Receita Federal e Serviço de Patrimônio da União - SPU e do responsável pelo imóvel junto a administração do correspondente condomínio e perante as concessionárias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica e demais órgãos existentes, para que a cobrança de tributos, taxas, contribuições e demais encargos sejam emitidas em seu nome, sob pena de multa moratória em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor da arrematação, devidamente atualizado de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV desde a data da Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária até a data do pagamento da multa, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais visando o cumprimento de obrigação de fazer.*

*7.5.1. O **COMPRADOR** responderá integralmente por danos patrimoniais e morais que causar aos **VENDEDORES**, inclusive os decorrentes de ações judiciais ou protestos que venham sofrer em razão da inadimplência no pagamento de tributos, contribuições e demais encargos que decorram de omissão no cumprimento da obrigação assumida no item anterior.*

*7.5.2. Caso os **VENDEDORES** incorram em qualquer das despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR** em razão da inadimplência no pagamento de tributos, contribuições e demais encargos, o **COMPRADOR** deverá ressarci-los após notificação que lhe for dirigida nesse sentido, cujos valores deverão ser ressarcidos com atualização monetária de acordo com a variação do IGPM/FGV e sobre os valores atualizados, serão acrescidos juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês pro rata die, bem como multa não compensatória, no valor correspondente a 2 % (dois por cento) sobre o valor corrigido e com juros, custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios.*

*7.6.* Havendo omissão ou recusa do **COMPRADOR** em receber a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura Pública de Venda Compra com Alienação Fiduciária, a critério e discricionariedade dos **VENDEDORES,** o **COMPRADOR** estará sujeito: (i) a resolução da transação com aplicação de multa no valor correspondente a 30 % (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios e ainda, eventuais prejuízos excedentes que venham a ser apurados; ou (ii) a adoção pelos **VENDEDORES** de medida judicial cabível visando o cumprimento de obrigação de fazer, sendo certo ainda, que o **COMPRADOR** estará sujeito a multa moratória em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor da arrematação, devidamente atualizado de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV desde a data da arrematação ou conforme o caso, da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, até a data do pagamento da multa.

*7.7. O registro da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel (quando cabível), ficarão a cargo dos **VENDEDORES**.*

*7.8. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR**, todas as despesas necessárias, à transferência do imóvel e ao registro da alienação fiduciária, este quando aplicável, tais como, ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, laudêmio, emolumentos cartorários, registros, averbações, bem como para obtenção de certidões, alvarás e documentos.*

*7.8.1. No ato da assinatura da Escritura de Venda e Compra e da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, o **COMPRADOR** entregará aos **VENDEDORES** ou a quem este indicar, o valor estimativo correspondente as despesas de registro da venda e compra e da alienação fiduciária, este quando o caso.*

*7.9.* A Escritura Pública de Venda e Compra, a Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, o Compromisso de Venda e Compra, a Cédula de Crédito Bancário e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, serão firmados com o **COMPRADOR**, cujo nome constar no Auto de Arrematação. É vedada a cessão ou transferência dos direitos decorrentes da aquisição.

***8. SANÇÕES PARA O CASO DE DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO***

*8.1. Uma vez que o **COMPRADOR** venha desistir da aquisição do imóvel após assinado o Auto de Arrematação**,** o **COMPRADOR** deverá pagar aos **VENDEDORES**, multa no valor correspondente a 30 % (trinta por cento) do valor do lance ofertado, corrigido monetariamente pela variação positiva do IGPM/FGV desde a data da assinatura do Auto de Arrematação até o efetivo pagamento da multa, sem prejuízo da indenização pelos danos excedentes que venham a ser apurados, custas, despesas processuais e honorários advocatícios, sendo responsável ainda, pelo pagamento da comissão do leiloeiro.*

***9. DISPOSIÇÕES GERAIS***

*9.*1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório do leiloeiro, à na Alameda Santos, nº 787 – Conjunto nº 132, Jardim Paulista, na cidade de São Paulo, Estado SP, CEP: 01419-00, São Paulo- SP.

*9.2. A posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta será transmitida ao **COMPRADOR** depois do pagamento integral do preço.*

*9.3. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta do **COMPRADOR.***

*9.3.1. Na hipótese de existência de ação judicial relacionada aos imóveis na qual os **VENDEDORES** sejam parte, caberá ao **COMPRADOR** substituir ou assistir os **VENDEDORES** na referida ação judicial, em conformidade com o artigo 109 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de arcar com as custas e despesas processuais, ônus da sucumbência, bem como honorários advocatícios decorrentes de sua participação no processo judicial.*

*9.4. A falta de utilização, pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.*

*9.5.* As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

*9.6. 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.*

## *DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS*

***LOTE Nº 01 – Mogi Mirim - SP. Bairro Santa Cruz. Casa Residencial*** *– Rua Santa Cruz nº 120. Áreas:*

*192,00m² de construção (estimada no local) e 258,89m² de terreno (lote B). Matr. 76.310 do RI Local.* ***Obs.: (i)*** *Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, inclusive eventual ampliação/demolição, correrão por conta do comprador;* ***(ii) Desocupada; (iii)*** *O Vendedor encontra-se na posse do imóvel sob liminar, deferida em Ação de Reintegração de Posse. Competirá ao arrematante, nos termos do artigo 109 do Código de Processo Civil assistir ao vendedor na Ação de Reintegração de Posse, sem prejuízo de arcar com as custas e despesas processuais, ônus da sucumbência, bem como honorários advocatícios decorrentes de sua participação no processo judicial.* ***(iiii)*** *A baixa das averbações referente a Ação de Execução de Título Extrajudicial que constam nas AVs. 06 e 07 da citada matrícula, correrão por conta do Arrematante. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.*
***Lance Inicial: R$ 270.000,00*** *– RGI 769.*

***LOTE Nº 02 – Colombo - PR. Jardim Viviane. Terreno Inserido na Malha Urbana da Cidade com 18.289,00m².*** *Rua Pedro Dugonski nº 407 (na matrícula consta Rua "C"). Matr. 26.460 do RI local e INCRA nº 701.076.017.175-2.* ***Obs.: (i)*** *Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador, quanto as averbações de eventuais edificações/demolições, atual denominação da Rua e numeração;* ***(ii)*** *atualmente o imóvel está sendo tributado como rural (INCRA), porém está inserido na Malha Urbana da Cidade;* ***(iii) Desocupado****. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.*
***Lance Inicial: R$ 3.000.000,00*** *– RGI 215.*

***LOTE Nº 03 – Lavras - MG. Jardim Europa. Galpão Comercial****. Áreas: 5.226,03m² de construção (estimada no local) e 28.960m² de terreno – Rua José Júlio de Oliveira nº 10C, esquina com a Rua Altamiro Pinto. Matr. 5.549 do RI local.* ***Obs.: (i)*** *Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador, quanto a:* ***(i.a)*** *as edificações, inclusive demolições, não averbadas na matrícula e eventual divergência das áreas que vierem a serem apuradas no local;* ***(i.b)*** *atual denominação das Ruas e numeração do imóvel;* ***(ii) Desocupado****. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.*
***Lance Inicial: R$ 6.500.000,00*** *– RGI 610.*

***LOTE Nº 04 – Sabará - MG. Distrito Industrial Simão da Cunha. Galpão Industrial****. Áreas: 4.360,00m² de construção estimada no local (averbada na matrícula 962,87m²) e 7.370,00m² de terreno (lote F) – Av. B, 22 BR 262, Km 12,5. Matr. 20.992 do RI local e Inscrição Municipal nº 17.0007.2029-001.* ***Obs.: (i)*** *Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador, quanto a:* ***(i.a)*** *as divergências das áreas construídas, inclusive ampliações/demolições, não averbadas na matrícula e eventual divergência das áreas que vierem a serem apuradas no local;* ***(i.b)*** *atual denominação da Avenida e numeração do imóvel;* ***(ii) Desocupado; (iii) Há Ação Anulatória proposta contra o Vendedor, onde se discute a constituição de garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel e por consequência a consolidação da propriedade pelo Vendedor, processo nº 0007012-88.2014.8.13.0567, em curso na 2ª Vara Cível de Sabará, julgada improcedente em primeira instância, pendente de julgamento de recurso****. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.*
***Lance Inicial: R$ 4.100.000,00*** *– RGI 443.*

***LOTE Nº 05 - Recife - PE. Bairro Parnamirim (Casa Amarela). Apartamento do Edifício Residências da Estrela*** *- Rua Estrela nº 105. Apto. 1801 do 20º andar, c/ 3 vagas de garagens nºs 52/53/54. Área útil de 277,84m² (garagens 17,12m²). Matr. 49.406 do 2º RI local.* ***Obs.: (i) Desocupado****. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600*
***Lance Inicial: R$ 1.100.000,00*** *– RGI 473.*

*São Paulo-SP, 03 de março de 2021.*