

## EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 12/04/2021, ÀS 14:00 HORAS

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

### 1. Comitente - VENDEDOR.

1.1. FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA, doravante designado VENDEDOR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.990.000/0001-28, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar.

## 2. Objetos do Leilão: 04 Imóveis rurais no Município de Palmas - TO, a saber:

### LOTE 1

Gleba Córrego Jaú 1ª Etapa denominada Fazenda Panambyh – CHÁCARA Nº 24. ÁREA DE TERRAS c/ 15,7185 ha. Matr. 43.318 do RI local. Obs: Área de reserva legal de 5,9104 ha e área de Preservação Permanente de 5,2877 ha, ambas averbadas na citada matrícula – AV.02. INCRA nº 000.051.311.235-1 - CCIR nº 32126189208.

**Lance Inicial: R\$ 1.205.000,00 (condicionado a aprovação do VENDEDOR).**

### LOTE 2

Gleba Córrego Jaú 1ª Etapa denominada Fazenda Panambyh – CHÁCARA Nº 26. ÁREA DE TERRAS c/ 15,6606 ha. Matr. 43.326 do RI local. Obs: Área de reserva legal de 5,5522 ha e área de Preservação Permanente de 2,6395 ha, ambas averbadas na citada matrícula – AV.04. INCRA nº 000.051.311.421-4 - CCIR nº 32141805208.

**Lance Inicial: R\$ 1.205.000,00 (condicionado a aprovação do VENDEDOR).**

### LOTE 3

Gleba Córrego Jaú 1ª Etapa denominada Fazenda Panambyh – CHÁCARA Nº 14. ÁREA DE TERRAS c/ 14,3803 ha. Matr. 43.319 do RI local. Obs.: Área de reserva legal de 5,0979 ha averbada na citada matrícula – AV.03. INCRA nº 000.051.311.227-0 - CCIR nº 34926932203.

**Lance Inicial: R\$ 1.150.000,00 (condicionado a aprovação do VENDEDOR).**

### LOTE 4

Gleba Córrego Jaú 1ª Etapa denominada Fazenda Panambyh – CHÁCARA Nº 12. ÁREA DE TERRAS c/ 14,3941 ha. Matr. 43.325 do RI local. Obs: Área de reserva legal de 5,0590 ha averbada na citada matrícula – AV.02. INCRA nº 000.051.311.219-0 - CCIR nº 04529268020.

**Lance Inicial: R\$ 1.150.000,00 (condicionado a aprovação do VENDEDOR).**

### 3. Informações complementares:

- 3.1. **Os lances serão condicionais e estarão sujeitos à apreciação e aprovação do COMITENTE/VENDEDOR**, para a continuidade da arrematação, e em especial no que se refere à análise das questões relacionadas às regras de *compliance*, de modo a observar a prevenção e combate à lavagem de dinheiro e, no tocante às ofertas a prazo, também serão analisadas as condições econômico-financeiras do arrematante e o seu respectivo risco de crédito individualmente considerado.
- 3.2. **Valor igual ao valor inicial estipulado para cada imóvel, somente serão aceitos pelo COMITENTE/VENDEDOR, se o pagamento for à vista** e desde que se enquadre nas aprovações conforme consta do item 3.1;
- 3.3. **Pagamento parcelado conforme item 11.2, somente serão apreciados pelo COMITENTE/VENDEDOR, desde o valor seja superior ao valor inicial estipulado para cada imóvel**, sempre condicionado à aprovação pelo **COMITENTE/VENDEDOR** do lance vencedor após o leilão.
- 3.4. imóveis melhores descritos e caracterizados nas matrículas acima citadas, as quais estão disponíveis no site do Leiloeiro.
- 3.5. Desocupações e encargos correrão por conta dos arrematantes.

### 4. Dia e Horário do Leilão

- 4.1. O Leilão será realizado somente de forma online, ficando disponível para LANCES a partir de 15.03.2021, até o dia **12 de abril de 2021, com encerramento a partir das 14:00 horas.**

### 5. Das Visitas Prévias aos Imóveis

- 5.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem às visitas prévias à realização do Leilão. Para isso, os interessados, devem enviar e-mail para [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br), informando os dados de quem irá visitar o(s) imóvel(is) (nome(s), RG's ou CPF's, data e horário), para que a(s) mesma(s) possa(m) ser agendada(s).

### 6. Lances

- 6.1. Os lances poderão ser ofertados por meio do "PORTAL" [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

### 7. Como se habilitar para Participar do Leilão

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

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

7.1.2. **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.

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

## 8. Como Participar do Leilão Online

- Os interessados em participarem do leilão “on line” deverão habilitarem-se previamente no *site* do Leiloeiro ([www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)), até às 13 (treze) horas do dia da realização do público leilão. O Leiloeiro e o **VENDEDOR** não responderão por eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- Para participação do leilão “on line”, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do Leiloeiro ([www.megaleiloes.com.br](http://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. Os interessados que efetuarem o cadastramento no *site* do Leiloeiro deverão 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 ao **VENDEDOR**.
- *O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site [www.megaleiloes.com.br](http://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 os imóveis.*

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

## 9. Condução do Leilão

- 9.1 A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.
- 9.2 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 de cada lote de bens.
- 9.3 O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.
- 9.4 Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que aprovado pelo VENDEDOR, conforme exposto no item 3.
- 9.5 As propostas apresentadas para pagamento a prazo, mesmo que em valor igual ou superior ao lance inicial indicado no Edital, estarão condicionadas à aprovação do VENDEDOR também no que se refere à análise dos documentos, do crédito, da forma de pagamento.
- 9.6 O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério com base em questões de políticas de ordem regulatória, crédito e compliance.
- 9.7 O VENDEDOR terá o prazo de 10 (dez) dias para aprovar ou não o lance. A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.
- 9.8 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.
- 9.9 Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel do seu interesse, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br).

## 10. Dos Valores

- 10.1 Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista ou parcelados**, nas condições previstas no Item 11.
- 10.2** 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(s) bem(s) arrematado(s).

## 11. Condições para Pagamento:

- 11.1 - À vista:** com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.
- 11.2 – Parcelado – parcelas mensais, cabendo ao interessado informar uma das três alternativas abaixo ao ser contactado pelo Leiloeiro:**

**11.2.1** - Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro e o saldo restante a ser acrescido da correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais.

**11.2.2** - Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) 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 24 (vinte e quatro) parcelas mensais.

**11.2.3** - Sinal mínimo de 30% (trinta por cento), mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) 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 36 (trinta e seis) parcelas mensais.

<b>QUADRO RESUMO DAS OPÇÕES DE PARCELAMENTO</b>				
<b>ITENS</b>	<b>SINAL MÍNIMO</b>	<b>Nº DE PARCELAS MENSAS</b>	<b>JUROS ANUAL</b>	<b>CORREÇÃO MENSAL</b>
<b>11.2.1</b>	25%	12	-	IGP-M
<b>11.2.2</b>	25%	24	12%	IGP-M
<b>11.2.3</b>	30%	36	12%	IGP-M

## **12. Do Pagamento e da Formalização da Venda**

12.1 Após a arrematação e se aprovado pelo VENDEDOR, os ARREMATANTES serão contatados pelo Leiloeiro e receberão 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 a 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 aos ARREMATANTES, sendo que os comprovantes deverão ser enviados, em resposta ao e-mail recebido.

12.2 Para as Arrematações pagas à Vista, o VENDEDOR outorgará 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 do VENDEDOR.

12.3 Para as arrematações com parcelamento, será elaborado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR. O vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias, após a data do Leilão, desde que a aprovação pelo VENDEDOR tenha sido formalizado no prazo de 10 (dez) dias indicado no item 9.7, sendo que as demais parcelas se vencerão em igual dia dos meses, ou anos subsequentes, independentemente da assinatura do citado Instrumento, que deverá ser formalizada em até 15 (quinze) dias da apresentação, pelo COMPRADOR, de toda a documentação necessária.

12.4 Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Instrumento

Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, 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 íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, 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 índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição, ou indenização.

12.5 Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá o VENDEDOR cancelar a arrematação 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.

12.6 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, 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 do VENDEDOR, bem como na necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

### **13. Das Despesas com a Transferência de Imóveis dos Débitos**

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao ARREMATANTE, 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 aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

O VENDEDOR não se responsabiliza por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo, uma vez que essa responsabilidade corre por conta única e exclusiva do ARREMATANTE. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo ARREMATANTE, será lavrada a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, sendo que na

opção de pagamento parcelado, será lavrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR.

**Serão de responsabilidade do ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, 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 enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação.

#### **14. Das vendas em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis**

14.1 Os imóveis serão vendidos 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.

14.2 Caso os imóveis permaneçam ocupados por terceiros até a data do leilão, os ARREMATANTES assumem os riscos da arrematações dos imóveis no estado em que efetivamente se encontram, independentemente de conseguirem adentrar nos imóveis para verificarem suas condições.

**14.3** Os INTERESSADOS/ARREMATANTES declaram-se cientes que as desocupações dos imóveis e os ajuizamentos das medidas judiciais pertinentes deverão ser por eles integralmente viabilizados, custeados e acompanhados, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

#### **15. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso dos Imóveis**

15.1 Os ARREMATANTES deverão se cientificarem 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 enfiteutica, 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 estarão obrigados a respeitarem por força das arrematações dos imóveis, não ficando o VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

#### **16. Penalidades**

16.1 O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte dos ARREMATANTES, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro

(5% - cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR 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.

## **17. Disposições Gerais**

17.1 A responsabilidade do VENDEDOR 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.

17.2 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.

17.3 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 visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

17.4 Ao concorrer para as aquisições dos imóveis por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelos ARREMATANTES 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.

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

## **18. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

18.1 Os COMPRADORES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme constarem nas descrições, relativas aos imóveis 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, 15 de março de 2021.**

---

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA



Representante Legal