EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES
DIA 19/08/2022, 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. **REPRESENTANTE DO COMITENTE – VENDEDOR:**
   BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A - CNPJ Nº: 13.486.793/0001-42.

2. **IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:**

LOCALIZAÇÃO: PALMAS e PORTO NACIONAL/TO.

LOTE 01 - **GLEBA CÓRREGO JAÚ 1ª ETAPA COM 15,7185ha -** Denominada Fazenda Panambyh - Chácara Nº 24 do Loteamento Chácaras Especiais. Matrícula nº 43.318 do RI de Palmas/TO. INCRA nº 000.051.311.235-1 - CCIR nº 32126189208.
LANCE INICIAL: R$ 1.750.000,00 - Condicionado à apreciação e aprovação do Comitente/Vendedor, para a continuidade da arrematação.

LOTE 02 - **GLEBA CÓRREGO JAÚ 1ª ETAPA COM 14,3803ha -** Denominada Fazenda Panambyh - Chácara Nº 14 do Loteamento Chácaras Especiais. Matrícula nº 43.319 do RI de Palmas/TO. INCRA nº 000.051.311.227-0 - CCIR nº 34926932203.
LANCE INICIAL: R$ 1.700.000,00 - Condicionado à apreciação e aprovação do Comitente/Vendedor, para a continuidade da arrematação.

LOTE 03 - GLEBA CÓRREGO JAÚ 1ª ETAPA COM 14,3941ha - Denominada Fazenda Panambyh - Chácara Nº 12 do Loteamento Chácaras Especiais. Matrícula nº 43.325 do de Palmas/TO. INCRA nº 000.051.311.219-0 - CCIR nº 32141647203.
LANCE INICIAL: R$ 1.700.000,00 - Condicionado à apreciação e aprovação do Comitente/Vendedor, para a continuidade da arrematação.

LOTE 04 - GLEBA CÓRREGO JAÚ 1ª ETAPA COM 15,6606ha - Denominada Fazenda Panambyh - Chácara Nº 26 do Loteamento Chácaras Especiais. Matrícula nº 43.326 do RI de Palmas/TO. INCRA nº 000.051.311.421-4 - CCIR nº 32141805208.
LANCE INICIAL: R$ 1.750.000,00 - Condicionado à apreciação e aprovação do Comitente/Vendedor, para a continuidade da arrematação.

LOTE 05 – TERRENO COM 44,3836ha - Denominado Fazenda Francisquinha, Lote Único – Parte A.
Matrícula nº 101.033 do RI de Porto Nacional/TO.
LANCE INICIAL: R$ 4.900.000,00 - Condicionado à apreciação e aprovação do Comitente/Vendedor, para a continuidade da arrematação.

LOTE 06 - TERRENO COM 53,6191ha - Denominado Fazenda Francisquinha, Lote Único – Parte B.
Matrícula nº 101.034 do RI de Porto Nacional/TO.
LANCE INICIAL: R$ 5.900.000,00 - Condicionado à apreciação e aprovação do Comitente/Vendedor, para a continuidade da arrematação.

Obs.: (i) Imóveis desocupados. **(ii)** A transmissão da posse será efetuada da seguinte forma: **1) Pagamento à vista:** em até 30 (trinta) dias a contar da confirmação do pagamento do valor integral ao Vendedor; **2) Pagamento parcelado:** será dada a posse direta ao Arrematante em até 30 (trinta) dias a contar da confirmação do pagamento do sinal ao Vendedor, sendo que a posse indireta permanecerá com o Vendedor e a propriedade plena será dada mediante a quitação das parcelas; **(iii)** Existem áreas de Reserva legal e Preservação Permanente (vide matrículas disponibilizadas em nosso site).

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro – tel.: (11) 3149-4600.

3. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

3.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem às visitas prévias 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 7).

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.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

6.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes 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, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

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

6.5. A qualquer momento o Leiloeiro poderá solicitar documentação completar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), 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 dos lotes serão realizados em tempo real pelo Leiloeiro.

8.3. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, 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 à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.4. Os valores mínimos aprovados pelo VENDEDOR não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no Leilão são 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 dos imóveis, bem como as informações constantes nas matrículas dos imóveis, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condições de pagamento:

9.1. À VISTA: sem desconto:

a) Pagamento do valor integral do arremate ao VENDEDOR;

9.2. PARCELADO – com Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR, sendo:

a) **12 parcelas mensais sem juros com correção mensal pelo IGP-M: sinal mínimo de 25%** ao VENDEDOR e o saldo devedor remanescente (até 75%), em 12 (doze) parcelas mensais, iguais, consecutivas, sem juros e com correção mensal pelo IGP-M, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a arrematação.

b) **24 parcelas mensais com juros de 12% a.a (Tabela Price) + IGP-M: sinal mínimo de 25%** ao VENDEDOR e o saldo devedor remanescente (até 75%) em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais com juros e com correção mensal pelo IGP-

M, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a arrematação.

c) **36 parcelas mensais com juros de 12% a.a (Tabela Price) + IGP-M: sinal mínimo de 30%** ao VENDEDOR e o saldo devedor remanescente (até 70%) em 36 (trinta e seis) parcelas mensais com juros e com correção mensal pelo IGP-M, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a arrematação.

QUADRO RESUMO DAS OPÇÕES DE PARCELAMENTO				
	SINAL MÍNIMO	**Nº DE PARCELAS MENSAIS**	**JUROS ANUAL**	**CORREÇÃO MENSAL**
	25%	12	-	IGP-M
	25%	24	12%	IGP-M
	30%	36	12%	IGP-M

9.3. Caberá ao ARREMATANTE, efetuar o **pagamento da comissão de 5%** sobre o valor do arremate ao Leiloeiro.

9.4. O arrematante deverá apresentar **em até 3 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR, os comprovantes de pagamento do valor integral ou do sinal da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) **Comissão: em até 2 (dois) dias úteis**, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

b) **Venda à vista: em até 2 (dois) dias úteis**, a contar do comunicado, efetue o pagamento do valor integral do arremate, em conta informada pelo VENDEDOR;

c)**Venda parcelada: em até 2 (dois) dias úteis**, a contar do comunicado, efetue o pagamento de 25% ou 30% do valor do arremate a título de sinal, de acordo com o parcelamento escolhido pelo ARREMATANTE conforme opções constantes do item 9.2 deste edital, em conta informada pelo VENDEDOR.

10.1. Os citados pagamentos, **deverão ocorrer em contas correntes separadas**, que lhe serão informadas oportunamente.

10.2. **Para a Arrematação à Vista**, o VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra em até 90 (noventa) dias, desde que já tenha sido pago o valor integral do arremate e a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

10.3. **Se o pagamento for a prazo:** Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR. 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 do VENDEDOR em até 90 (noventa) dias a contar da data da sua assinatura.

10.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia 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 integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (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 do VENDEDOR, 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 do valor da aquisição, descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

10.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 90 (noventa) 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 VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.7. **Serão de responsabilidade do ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados 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 enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

10.7.1. **Débitos**: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

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

11.1. **<u>Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS"</u>** e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, isto é, os ARREMATANTES adquirem os imóveis como se apresentam 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 dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontram 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 responsáveis por eventuais regularizações acaso necessária.

12. Penalidades

12.1. 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 do VENDEDOR o valor correspondente a 10% (dez 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.

12.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MEGA LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

12.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

13. Disposições Gerais.

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. Ao concorrer para a aquisição 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.

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

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, 08 de julho de 2022.

_____

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Inscrito no CNPJ Nº: 13.486.793/0001-42

_____

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA
LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP Nº 844

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:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade. **_____, _____ de _____ de 2022. Ass: _____**		