Edital de Leilão Extrajudicial

Normas e Condições Gerais de Venda de Imóveis

SUMÁRIO

1. DO VENDEDOR 4
2. DAS INFORMAÇÕES SOBRE O LEILÃO E O LEILOEIRO OFICIAL 4
2.1. LEILOEIRO OFICIAL 4
2.2. NÚMERO DE MATRÍCULA DO LEILOEIRO 4
2.3. EMPRESA RESPONSÁVEL 4
2.4. SITE DO LEILOEIRO 4
2.5. ENDEREÇO ELETRÔNICO DO LEILOEIRO 4
2.6. ESCRITÓRIO COMERCIAL DO LEILOEIRO 4
2.7. DATA E HORA DA SESSÃO DE LEILÃO 4
2.8. LOCAL DA SESSÃO DO LEILÃO 4
2.9. REALIZAÇÃO DO LEILÃO 4
3. DO OBJETO 4
4. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO 4
4.1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS 4
4.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO PRESENCIAL 6
4.3. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE 6
4.4. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO SIMULTÂNEO (PRESENCIAL E ONLINE) 7
5. DOS LANCES 7
5.1. DAS POSSIBILIDADE DE OFERTAS 7
5.2. DOS LANCES NO LEILÃO PRESENCIAL 7
5.3. DOS LANCES NO LEILÃO ONLINE 8
5.4. DOS LANCES NO LEILÃO SIMULTÂNEO 8
5.5. DOS LANCES POR MEIO DE PROPOSTA PARA A COMPRA 8
5.6. DOS LANCES CONDICIONAIS 9
6. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO 10
6.1. DAS REGRAS GERAIS 10
6.2. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO PRESENCIAL 10
6.3. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO ONLINE 10
6.4. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO SIMULTÂNEO 10
7. DOS VALORES E DAS FORMAS DE PAGAMENTO 11
7.1. DOS VALORES 11
7.2. DAS FORMAS DE PAGAMENTO 11
8. DA REALIZAÇÃO DO PAGAMENTO 11
8.1. DO PAGAMENTO NO LEILÃO PRESENCIAL 11
8.2. DO PAGAMENTO NO LEILÃO ONLINE 12
8.3. DO PAGAMENTO NO LEILÃO SIMULTÂNEO 13
8.4. DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARA A COMPRA DE IMÓVEL E/OU LANCES CONDICIONAIS 13
9. DAS REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA 13
9.1. DA VENDA À VISTA 13

Avenida Barbacena nº 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG - CEP: 30.190-131
www.bancointer.com.br

9.2. DA VENDA FINANCIADA PELO VENDEDOR 14
9.3. DA VENDA FINANCIADA POR OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 18
9.4. DAS DESPESAS COM A TRANFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS) 20
9.5. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO(S) IMÓVEL(IS) 21
9.6. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS 22
9.7. DA RESCISÃO, DA DESISTÊNCIA E DAS PENALIDADES 24
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 26
ANEXO Nº 1 – DO(S) IMÓVEL(IS) 28
ANEXO Nº 2 – DA PROPOSTA PARA COMPRA DE IMÓVEL(IS) E PARA OS LANCES CONDICIONAIS 29
ANEXO Nº 3 – DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL (Para: Estado civil diferente de casado) 31
ANEXO Nº 4 – DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL (Para: Casado) 32

Avenida Barbacena nº 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG - CEP: 30.190-131
www.bancointer.com.br

1. DO VENDEDOR

BANCO INTER S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, com sede na cidade de Belo Horizonte/MG, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.190-131, endereço eletrônico: gestao.ativos@bancointer.com.br, representada nos termos de seu Estatuto Social, doravante denominado "VENDEDOR".

2. DAS INFORMAÇÕES SOBRE O LEILÃO E O LEILOEIRO OFICIAL

2.1. LEILOEIRO OFICIAL: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira
2.2. NÚMERO DE MATRÍCULA DO LEILOEIRO: JUCESP nº 844
2.3. EMPRESA RESPONSÁVEL: Mega Leilões
2.4. SITE DO LEILOEIRO: www.megaleiloes.com.br
2.5. ENDEREÇO ELETRÔNICO DO LEILOEIRO: contato@megaleiloes.com.br
2.6. ENDEREÇO COMERCIAL DO LEILOEIRO: Alameda Santos, nº 787. Cj. 132, Jd. Paulista; São Paulo/SP.
2.7. DATA E HORA DA SESSÃO DE LEILÃO: 13 de setembro de 2022 às 15:00.
2.8. LOCAL DA SESSÃO DO LEILÃO: Alameda Santos, nº 787. Cj. 132, Jd. Paulista; São Paulo/SP.
2.9. REALIZAÇÃO DO LEILÃO: O leilão poderá ser presencial, online ou simultâneo (presencial e online), observado o disposto neste Edital.

3. DO OBJETO

3.1. Constitui objeto do presente Instrumento o(s) Imóvel(is) relacionado(s) no "Anexo nº 1 – Do(s) Imóvel(is)" deste Edital.

4. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

4.1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

4.1.1. Poderão participar deste Leilão Extrajudicial pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste Edital.

4.1.2. O(s) interessado(s) em participar do leilão poderão fazê-lo nas modalidades PRESENCIAL, ONLINE por meio do site do LEILOEIRO OFICIAL indicado no Item nº 2 ou SIMULTÂNEO (Presencial e Online) observado o disposto neste Edital.

4.1.2.1. O(s) interessado(s) em participar do leilão em qualquer das modalidades descritas acima, deverá(ão) ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital de Leilão, nos termos das Leis que compõem o ordenamento jurídico brasileiro.

4.1.2.2. Menores de 18 (Dezoito) anos só poderão adquirir o(s) imóvel(is) se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, nos termos do Item nº 4.1.5, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

4.1.3. Qualquer que seja a modalidade escolhida pelo(s) interessado(s) para participação no leilão (**PRESENCIAL, ONLINE ou SIMULTÂNEO**) implicará na apresentação/envio dos documentos listados abaixo ao LEILOEIRO OFICIAL, essenciais para a participação no leilão (cópia simples acompanhada dos originais para conferência ou cópia autenticada dos documentos):

a) Se PESSOA FÍSICA:

a.1) Documento de Identificação vigente legível: Carteira de Identidade (RG); Carteira Nacional de Habilitação (CNH); Registro Nacional de Estrangeiro (RNE); Passaporte; ou Carteira profissional (serão aceitas somente OAB, CRM, CREA, CRA e CRC), com CPF (Cadastro de Pessoa Física); **Obs.:** No caso de CNH, RNE e Passaporte **deve-se observar a validade no documento.**

a.2) Comprovante de Endereço (**Validade:** 90 dias);

a.3) Certidão de Registro Civil vigente:

a.3.1) Se solteiro/viúvo/divorciado/desquitado/separado (qualquer estado civil diferente de casado): Certidão de nascimento **e** Declaração de Estado Civil (Existência ou não de união estável), ambas com **Validade** de 90 dias

a.3.2) Se casado: Certidão de casamento (**Validade:** 90 dias);

Obs.: Para casamentos realizados no exterior, deve-se apresentar cópia da certidão de casamento e a tradução emitida pelo consulado;

b) Se PESSOA JURÍDICA:

b.1) Documentação da empresa:

b.1.1) Se S/A (Sociedade Anônima): Estatuto social e ata de posse/eleição da atual diretoria.

b.1.2) Se LTDA (Sociedade Limitada): Contrato Social e última alteração contratual, conforme último arquivamento na Junta comercial.

b.1.3) Se EIRELI (Empresa Individual de Responsabilidade Limitada): Ato constitutivo.

b.2) Certidão Simplificada da Junta Comercial (Validade: 30 dias**).**

b.3) Documento de Identificação vigente do(s) representante(s) legal(s) ou procurador(es): Carteira de Identidade (RG); Carteira Nacional de Habilitação (CNH); Registro Nacional de Estrangeiro (RNE); Passaporte; ou Carteira profissional (serão aceitas somente OAB, CRM, CREA, CRA e CRC), com CPF (Cadastro de Pessoa Física);

Obs.: (i) No caso de CNH, RNE e Passaporte **deve-se observar a validade no documento;**

(ii) Em caso de representação por meio de procuração, será necessária a apresentação/envio da mesma, conforme disposto no Item nº 4.1.5 abaixo.

4.1.4. Será exigida a mesma documentação do Item nº 4.1.3 para o cônjuge/companheiro(a) do(s) ARREMATANTE(S), se houver.

4.1.5. Em caso de representação, será necessária a apresentação/envio de procuração pública, tendo em vista o disposto no artigo 108 do Código Civil Brasileiro de 2002, constando os poderes específicos para: dar lance em leilão extrajudicial de imóvel, assinar e retirar ata ou carta de arrematação, receber, aceitar, outorgar e assinar, em nome do outorgante, contrato particular com força de escritura pública e/ou escritura pública de compra e venda com as cláusulas, condições, e solenidades de estilo e mais as que convencionar, pagar taxas, impostos e demais emolumentos devidos, solicitar quitações, preencher e assinar guias, termos, requerimentos diversos, declarações, comprovantes e demais papéis necessários, juntar, apresentar e retirar papéis e documentos, receber e dar quitação, representar o outorgante amplamente perante as repartições públicas, federais, estaduais, municipais, e autárquicas em geral, inclusive cartórios, podendo requerer subdivisões e unificações, notadamente, junto aos cartórios de registro imobiliário competentes, assinando e promovendo todos os documentos necessários, prestar declarações e esclarecimentos, cumprir exigências, melhor descrever e caracterizar o imóvel arrematado, com áreas, divisas, metragens, confrontações e limites, matrículas ou transcrições, podendo ainda representá-lo em todos os atos que sejam necessários, pagar e receber quaisquer quantias a qualquer título ou proveniência que lhes sejam devidas ou destinadas, dando e recebendo quitação, prestar declarações de qualquer natureza, assinar contratos, plantas, recibos ou termos de quitação, aditamento, retificações, rerratificações, receber notificações, intimações, praticar todos os demais atos necessários ao mais amplo e fiel desempenho deste mandato, em relação ao imóvel objeto da arrematação.

4.1.6. A não apresentação/envio dos documentos especificados neste Item nº 4 ao LEILOEIRO OFICIAL no prazo estabelecido, implicará na imediata desqualificação do(s) interessado(s) para participação no leilão, em qualquer das modalidades aqui previstas, não podendo o(s) mesmo(s), em hipótese alguma, alegar(em) desconhecimento desta possibilidade.

4.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO PRESENCIAL

4.2.1. A modalidade PRESENCIAL ocorre mediante comparecimento do(s) interessado(s) ao local do leilão, na data e horário estabelecidos no Item nº 2 deste Edital.

4.2.2. Na modalidade PRESENCIAL a apresentação dos documentos ocorre no início da sessão de leilão, salvo disposição expressa em sentido contrário.

4.3. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE

4.3.1. A modalidade ONLINE será realizada pela internet através do site do LEILOEIRO OFICIAL mediante cadastro e habilitação prévia por parte do(s) interessado(s).

4.3.2. Serão aceitos lances via internet, com participação online do(s) interessado(s), por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do LEILOEIRO OFICIAL, por meio de seu site, estando o(s) interessado(s) sujeito(s) integralmente às condições dispostas neste Edital de Leilão.

4.3.3. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverá(ão) o(s) interessado(s) efetuar(em) cadastro prévio no site do LEILOEIRO OFICIAL indicado no Item nº 2, enviar a documentação listada no Item nº 4.1.3, bem como anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital.

4.3.4. Para participação do leilão na modalidade ONLINE, o(s) interessado(s) deverá(ão) estar com seu CPF (Cadastro de Pessoa Física) /CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) em situação regular junto à Receita Federal do Brasil, bem como não haver restrições no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) e SERASA, sob pena de desfazimento do negócio.

4.4. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO SIMULTÂNEO (PRESENCIAL e ONLINE)

4.4.1. Na modalidade SIMULTÂNEO, o leilão será realizado pelo meio presencial e online ao mesmo tempo. O auditório presencial irá interagir com os usuários online e todos os lances serão validados em tempo real, tanto os presenciais quanto os online.

4.4.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao(s) proponente(s)/arrematante(s) em caso de recusa do LEILOEIRO OFICIAL 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(s) interessado(s) ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.4.3. Aplicam-se as disposições dos itens nº 4.2 e 4.3 quanto à modalidade SIMULTÂNEO.

5. DOS LANCES

5.1. DAS POSSIBILIDADES DE OFERTAS

5.1.1. O(s) interessado(s) em participar do leilão poderão ofertar lances nas seguintes hipóteses:

a) No leilão PRESENCIAL; ou

b) No leilão ONLINE por meio do site do LEILOEIRO, observado o disposto no Item nº 4.3; ou

c) No leilão SIMULTÂNEO, observado o disposto no Item nº 4.4; ou

d) Mediante o preenchimento e envio da "Proposta para a Compra de Imóvel(is)" (Anexo nº 2) no endereço comercial ou por meio do e-mail do LEILOEIRO OFICIAL constantes do Item nº 2, observado o disposto nos Itens nº 5.5 e 7.2 deste Edital.

e) Mediante lances condicionais, conforme Item nº 5.6 deste Edital

5.2. DOS LANCES NO LEILÃO PRESENCIAL

5.2.1. Os lances são verbais e deverão ser ofertados no leilão pelo(s) interessado(s) ou seu(s) procurador(es), esses devidamente investidos por procuração específica nos termos do Item nº 4.1.5.

5.3. DOS LANCES NO LEILÃO ONLINE

5.3.1. Os lances são realizados pelo site do LEILOEIRO OFICIAL, por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos no item nº 2, observado o disposto no Item nº 4.3 deste Edital.

5.3.1.1. Lances prévios (e durante o leilão) podem ser enviados pela internet, através do site do LEILOEIRO, desde que os usuários estejam previamente habilitados, com a devida documentação enviada, nos termos deste Edital.

5.3.2. A forma e procedimento sobre os lances serão estabelecidos e disponibilizados pelo LEILOEIRO OFICIAL, devendo o(s) interessado(s) se informarem junto ao mesmo das regras para participação.

5.3.3. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, de modo que o Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados salvo em virtude de decisão judicial transitada em julgado.

5.3.4. O VENDEDOR poderá, a qualquer momento, mediante comunicado direcionado ao LEILOEIRO OFICIAL via e-mail, suspender o leilão, em razão de ordem judicial ou a seu critério. O LEILOEIRO OFICIAL será o responsável por informar ao(s) interessados sobre a suspensão solicitada pelo VENDEDOR. Nestes casos, a empresa responsável pelo leilão, o LEILOEIRO OFICIAL e o VENDEDOR estarão isentos de qualquer responsabilidade, ficando o(s) ARREMATANTE(S) ciente(s) da suspensão do leilão, renunciando, desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma solicitar a reposição exata do bem e/ou alegar desconhecimento desta possiblidade.

5.4. DOS LANCES NO LEILÃO SIMULTÂNEO

5.4.1. Aplicam-se as disposições dos itens nº 5.2 e 5.3 quanto aos lances no LEILÃO SIMULTÂNEO.

5.5. DOS LANCES POR MEIO DE PROPOSTA PARA A COMPRA

5.5.1. A(s) proposta(s) será(ão) apresentada(s) conforme o Modelo de Proposta para a Compra e para os Lances Condicionais (Anexo nº 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.5.2. A proposta para a Compra deverá ser encaminhada em até 24h (vinte e quatro horas) anteriores ao leilão, diretamente para o endereço comercial ou por meio do e-mail do LEILOEIRO OFICIAL constantes do Item nº 2, bem como ser acompanhada dos documentos previstos nos itens nº 4.1.3 e/ou 9.2.1.1 deste Instrumento, de acordo com a forma de pagamento.

5.5.2.1. O LEILOEIRO OFICIAL não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

5.5.3. A proposta para a Compra estará sujeita à análise e aprovação do VENDEDOR, ficando a exclusivo critério deste a realização ou não da venda, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

5.5.3.1. O(s) proponente(s) declara(m) ter ciência de que a proposta feita não caracteriza direito adquirido e, portanto, desde já renuncia(m) a qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento desta possibilidade.

5.5.3.2. Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de formalização/registro da compra e venda.

5.5.3.3. Não havendo a aprovação pelo VENDEDOR, o LEILOEIRO OFICIAL comunicará ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S), no endereço de e-mail indicado na proposta enviada, sobre a negativa, bem como oportunizará ao(s) mesmo(s) a opção de realizar uma contraproposta, caso seja de interesse do PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) e o imóvel esteja disponível para a venda.

5.5.3.4. Aprovada a proposta pelo VENDEDOR, o LEILOEIRO OFICIAL comunicará ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S), no endereço de e-mail indicado na proposta enviada, sobre a aprovação, anexando a Ata de Arrematação a ser assinada com reconhecimento de firma pelo(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) no prazo de 5 (cinco) dias contados do envio do referido e-mail. Deverá(ão) ser encaminhado(s) também o(s) comprovante(s) de pagamento do valor aprovado na

proposta, a depender da forma de pagamento escolhida, bem como da comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

5.6. DOS LANCES CONDICIONAIS

5.6.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo VENDEDOR, o LEILOEIRO OFICIAL poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo VENDEDOR, nos termos do Item nº 9.2, sem prejuízo das demais disposições deste Edital.

5.6.1.1. Tais lances deverão ser acompanhados dos documentos previstos nos itens nº 4.1.3 e/ou 9.2.1.1 deste Instrumento, de acordo com a forma de pagamento, a fim de que o VENDEDOR possa fazer a referida análise.

5.6.1.2. O(s) lance(s) será(ão) apresentado(s) conforme o Modelo de Proposta para a Compra e para os Lances Condicionais (Anexo nº 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.6.2. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão, podendo o VENDEDOR não aprovar o valor ofertado, sem ser necessário oferecer para tanto, qualquer justificativa. Neste caso, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(s) proponente(s).

5.6.2.1. O(s) proponente(s) declara(m) ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e, portanto, desde já renuncia(m) a qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento desta possibilidade.

5.6.2.2. Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de formalização/registro da compra e venda.

5.6.2.3. Aplicam-se a esta modalidade de oferta de lances o disposto nos Itens nº 5.5.3.3 e 5.5.3.4.

5.6.3. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro do período descrito no Item nº 5.6.2, o(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) ficará(ão) obrigado(s) a pagar o valor da comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, salvo disposição expressa pelo VENDEDOR em sentido contrário.

5.6.4. Poderá o LEILOEIRO OFICIAL emitir título de crédito (Boleto) 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 21.981/1932.

5.6.5. Na eventualidade de lance mínimo igual a 0 (zero), todos os lances serão considerados como condicionais, devendo seguir todas as regras pertinentes a esta modalidade.

6. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO

6.1. DAS REGRAS GERAIS

6.1.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do LEILOEIRO OFICIAL.

6.1.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL no início da arrematação de cada lote de bens.

6.1.3. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, 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.

6.2. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO PRESENCIAL

6.2.1. A condução do leilão será definida pelo LEILOEIRO OFICIAL, sendo de sua responsabilidade divulgar ao(s) interessado(s) o procedimento que será adotado, bem como esclarecer eventuais dúvidas. Caberá ainda ao(s) interessado(s), se informar(em) sobre a forma de condução do leilão.

6.3. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO ONLINE

6.3.1. A condução do leilão será definida pelo LEILOEIRO OFICIAL, sendo de sua responsabilidade divulgar ao(s) interessado(s) o procedimento que será adotado, bem como esclarecer eventuais dúvidas. Caberá ainda ao(s) interessado(s), se informar(em) sobre a forma de condução do leilão.

6.4. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO SIMULTÂNEO

6.4.1. Aplicam-se as disposições dos itens nº 6.2 e 6.3 quanto aos lances no LEILÃO SIMULTÂNEO, cabendo ao(s) interessado(s) se informar(em) sobre a forma de condução do leilão.

7. DOS VALORES E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

7.1. DOS VALORES

7.1.1. O(s) imóvel(is) serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo VENDEDOR, conforme Anexo nº 1 deste Edital.

7.1.2. O recebimento de proposta para a arrematação de imóvel em valor inferior ao do lance mínimo não vincula o VENDEDOR que poderá recusá-la a seu exclusivo critério.

7.2. DAS FORMAS DE PAGAMENTO

7.2.1. O(s) imóvel(is) está(ão) sendo ofertado(s) para pagamento: a) à **VISTA**; b) **FINANCIADO** pelo **VENDEDOR** ou c) **FINANCIADO** por **outra Instituição Financeira de escolha do(s) ARREMATANTE(S)** nas condições abaixo descritas, observado o disposto no Item nº 9 deste Edital:

a) Pagamento **à VISTA:** Para o(s) imóvel(is) vendidos com status de **OCUPADO e DESOCUPADO**.

b) Pagamento **FINANCIADO pelo VENDEDOR**: Para o(s) imóvel(is) vendidos com status de **OCUPADO e DESOCUPADO** na forma abaixo:

OPÇÃO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA				
STATUS DE OCUPAÇÃO	SINAL MÍNIMO	Nº DE PARCELAS MENSAIS	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MENSAL
DESOCUPADO	30%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	8% AO ANO	IPCA
OCUPADO	50%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	8% AO ANO	IPCA

c) **FINANCIADO** por **outra Instituição Financeira de escolha do(s) ARREMATANTE(S):** Para o(s) imóvel(is) vendidos com status de **DESOCUPADO.**

OPÇÃO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	
STATUS DE OCUPAÇÃO	SINAL MÍNIMO
DESOCUPADO	30%

7.2.2. Não é permitida a utilização de FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), cartas de crédito ou de consórcio para financiamento imobiliário de imóveis **OCUPADOS.** Para imóveis **DESOCUPADOS**, deverá haver consulta ao LEILOEIRO OFICIAL.

8. DA REALIZAÇÃO DO PAGAMENTO

8.1. DO PAGAMENTO NO LEILÃO PRESENCIAL

8.1.1. No momento da arrematação o(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) entregar ao funcionário indicado pelo LEILOEIRO OFICIAL, os documentos relacionados no Item nº 4 do Edital.

8.1.2. Após a participação no leilão, o ARREMATANTE declarado vencedor deverá apresentar-se na área de atendimento para assinar a ata de Arrematação e realizar o pagamento na seguinte forma:

a) TED (Transferência Eletrônica Disponível) para pagamento da importância equivalente ao sinal (Na hipótese de pagamento **FINANCIADO pelo VENDEDOR ou por outra Instituição Financeira**) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta (Na hipótese de pagamento **À VISTA**), nos termos do Item nº 8.1.4; **e**

b) TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou outro meio disponibilizado pelo LEILOEIRO OFICIAL para pagamento à vista no valor de **5% (cinco por cento) do valor da arrematação** referente à comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

8.1.3. Caberá ao(s) ARREMATANTE(S), o pagamento adicional ao LEILOEIRO OFICIAL da comissão legal de **5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s)** no prazo e forma estabelecida pelo LEILOEIRO OFICIAL.

8.1.4. Deverá(ão) os ARREMATANTE(S) efetuar(em) o pagamento descrito no Item nº 8.1.2, "a", via TED (Transferência Eletrônica Disponível), no prazo de **até 2 (dois) dias úteis** a contar da assinatura da Ata de Arrematação, na **conta corrente nº 1157952-8 de titularidade do VENDEDOR BANCO INTER S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.416.968/0001-01, junto ao Banco Inter S.A. (nº Banco: 077), agência 0001-9** e enviar o comprovante de pagamento no endereço eletrônico do VENDEDOR indicado no Item nº 1 deste Edital.

8.1.5. A arrematação fica subordinada à Condição Resolutiva do efetivo pagamento relativo à arrematação e à comissão do LEILOEIRO OFICIAL, de modo que, a não realização ou compensação do cheque/TED (Transferência Eletrônica Disponível), por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da formalização da arrematação, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, como direito a indenização ou reparação, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato a outros interessados, salvo disposição expressa do VENDEDOR em sentido contrário.

8.1.6. Caberá ao(s) ARREMATANTE(S) providenciarem o(s) reconhecimento(s) de firma(s) de sua(s) assinatura(s) na Ata de Arrematação, assim como o LEILOEIRO OFICIAL.

8.2. DO PAGAMENTO NO LEILÃO ONLINE

8.2.1. As instruções quanto ao procedimento de pagamento na modalidade ONLINE estarão disponíveis no site do LEILOEIRO OFICIAL, conforme Item nº 2 e sem prejuízo das demais disposições deste Edital.

8.2.2. Após a compensação do pagamento, o LEILOEIRO OFICIAL emitirá Ata de Arrematação, caso esta ainda não tenha sido emitida, e encaminhará ao(s) ARREMATANTE(S) no endereço eletrônico cadastrado para que assine(m), reconheçam firma da(s) assinatura(s) e proceda(m) com a devolução do referido documento ao LEILOEIRO OFICIAL no prazo de 2(dois) dias úteis contados do envio da Ata ao e-mail do(s) ARREMATANTE(S).

8.2.2.1. Após o cumprimento do Item nº 8.2.2, a Ata de Arrematação poderá ser:

a) Retirada no endereço comercial do LEILOEIRO OFICIAL pelo(s) próprio(s) ARREMATANTE(S) mediante apresentação de documento de identificação (RG/CNH com CPF/MF, no caso de Pessoa Física; e Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria, no caso de Pessoa Jurídica) ou procurador(es) munido(s) de procuração lavrada nos termos do Item nº 4.1.5, em até 7 (sete) dias úteis após o pagamento do valor do lance e da comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

b) Enviada ao(s) ARREMATANTE(S) via Sedex, mediante o pagamento do valor descrito no site do LEILOEIRO OFICIAL, o qual deverá ser efetuado através de depósito junto à conta do LEILOEIRO OFICIAL, devendo o(s) ARREMATANTE(S), neste caso, enviar solicitação formal pelo endereço eletrônico do LEILOEIRO OFICIAL.

8.3. DO PAGAMENTO NO LEILÃO SIMULTÂNEO

8.3.1. Aplicam-se as disposições dos itens nº 8.1 e 8.2 quanto aos lances no LEILÃO SIMULTÂNEO, cabendo ao(s) interessado(s) se informar(em) sobre o(s) procedimento de pagamento da arrematação.

8.4. DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARA A COMPRA DE IMÓVEL(IS) E/OU LANCES CONDICIONAIS

8.4.1. Aplicam-se as disposições dos itens nº 8.1 e 8.2 quanto ao pagamento da proposta para a compra de imóvel(is) e/ou lances condicionais, cabendo ao(s) interessado(s) se informar(em) sobre o(s) procedimento de pagamento da arrematação.

9. DAS REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DA VENDA

9.1. DA VENDA À VISTA

9.1.1. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação, o VENDEDOR entrará em contato por e-mail com o(s) ARREMATANTE(S) para que este(s) indique(m) o Tabelionato de Notas de sua(s) preferência(s) para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, bem como o respectivo endereço do cartório, o telefone e o e-mail do escrevente responsável.

9.1.2. Uma vez indicado o Cartório de Notas, deverá(ão) o(s) ARREMATANTE(S) se informar(em) com o escrevente responsável quais são os documentos que deverão ser apresentados ao Tabelionato escolhido para que seja possível a concretização do ato.

9.1.3. O VENDEDOR e o(s) ARREMATANTE(S) envidarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização da Escritura Pública de Compra e Venda, a qual deverá ser lavrada no prazo de 90 (noventa) dias contados da confirmação quitação do preço do imóvel pelo VENDEDOR, observado o disposto nos itens seguintes.

9.1.3.1. Se o prazo convencionado para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda for superado por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), o(s) mesmo(s) declara(m) ciência e plena concordância que pagará(ão) multa em favor do VENDEDOR, no importe de 1,0% (um por cento) a.m. sobre o valor da compra e venda/arrematação, por cada mês de atraso, até a efetiva lavratura da referida Escritura.

9.1.4. Ficará a critério do VENDEDOR, no caso de (i) ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda seja para o VENDEDOR seja para o Cartório de Notas indicado no prazo acordado; ou (ii) inércia do(s) ARREMATANTE(S) em indicar o Cartório de Notas de sua(s) preferência(s) no prazo de 10 (dez) dias a contar do envio pelo VENDEDOR de e-mail para indicação de tabelionato; ou (iii) Inércia para efetuar o pagamento de quaisquer despesas necessárias para a transferência da propriedade nos termos do item 9.4.1 e/ou assinar a referida Escritura Púbica em prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da confirmação quitação do preço do imóvel pelo VENDEDOR; ou (iv) não ser possível o registro da transferência da propriedade por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(s) ARREMATANTE(S), realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(s) ARREMATANTE(S), sem correção ou atualização monetária, deduzida a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do LEILOEIRO OFICIAL prevista no Item nº 8.1.3.

9.1.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o(s) ARREMATANTE(S) **deverá enviar ao endereço eletrônico do VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, cópia da matrícula do imóvel com o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário**, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver

pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

9.1.5.1. Caso não seja cumprida o registro no prazo acima estabelecido por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), incidirá multa de 1,0% (um por cento) a.m. sobre o valor da Compra e Venda/arrematação em favor do VENDEDOR, por cada mês de atraso, até o efetivo registro da referida Escritura na matrícula do IMÓVEL, bem como eventuais honorários advocatícios e custas processuais despendidos pelo VENDEDOR em eventual propositura de ação de obrigação de fazer.

9.1.5.2. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), poderá o VENDEDOR considerar rescindido o presente negócio, incidindo as penalidades descritas no item 9.1.4.

9.2. DA VENDA FINANCIADA PELO VENDEDOR

9.2.1. A venda, mediante pagamento **FINANCIADO pelo VENDEDOR**, será garantida pela constituição de Alienação Fiduciária sobre o imóvel e estará sujeita à análise de crédito, de comprometimento de renda, bem como estará condicionada ainda, à aprovação do VENDEDOR realizar ou não a venda financiada, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

9.2.1.1. Para a realização da referida análise de crédito na hipótese de opção pelo pagamento **FINANCIADO pelo VENDEDOR,** o(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) deverá(ão) apresentar, em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura da ata de arrematação, cópia autenticada (ou com autenticação digital) dos seguintes documentos:

a) Se PESSOA FÍSICA:

a.1) Documento de Identificação vigente e legível: Carteira de Identidade (RG); Carteira Nacional de Habilitação (CNH); Registro Nacional de Estrangeiro (RNE); Passaporte; ou Carteira profissional (serão aceitas somente OAB, CRM, CREA, CRA e CRC), com CPF (Cadastro de Pessoa Física); **Obs.:** No caso de CNH, RNE e Passaporte **deve-se observar a validade no documento.**

a.2) Comprovante de Endereço (**Validade:** 90 dias);

a.3) Certidão de Registro Civil vigente:

a.3.1) Se solteiro/viúvo/divorciado/desquitado/separado (qualquer estado civil diferente de casado): Certidão de nascimento **e** Declaração de Estado Civil (Existência ou não de união estável), ambas com **Validade** de 90 dias

a.3.2) Se casado: Certidão de casamento (**Validade:** 90 dias);

Obs.: Para casamentos realizados no exterior, deve-se apresentar cópia da certidão de casamento e a tradução emitida pelo consulado;

a.4) Pacto antenupcial:

a.4.1) Para os seguintes regimes de casamento (antes de 26/12/1977): Comunhão parcial de bens; ou Participação final dos Aquestos; ou Separação total de bens (separação convencional ou separação de bens).

a.4.2) Para os seguintes regimes de casamento (após 26/12/1977): Comunhão universal de bens; ou Participação final dos Aquestos; ou Separação total de bens (separação convencional ou separação de bens).

a.5) Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) completa com recibo de entrega (último exercício);

a.6) Profissão:

a.6.1) Se Assalariado: (i) Com **Renda variável:** Contracheque dos três últimos meses; (ii) Com **Renda fixa**: Contracheque do último mês;

a.6.2) Se Empresário, autônomo, profissional liberal: Extratos bancários dos três últimos meses com a logo do banco, nome do correntista, agência e número de conta;

b) Se **PESSOA JURÍDICA:**

b.1) Documentação da empresa:

b.1.1) Se S/A (Sociedade Anônima): Estatuto social e ata de posse/eleição da atual diretoria.

b.1.2) Se LTDA (Sociedade Limitada): Contrato Social e última alteração contratual, conforme último arquivamento na Junta comercial.

b.1.3) Se EIRELI (Empresa Individual de Responsabilidade Limitada): Ato constitutivo.

b.2) Certidão Simplificada da Junta Comercial (Validade: 30 dias).

b.3) Documento de Identificação vigente e legível do(s) representante(s)/procurador(es): Carteira de Identidade (RG); Carteira Nacional de Habilitação (CNH); Registro Nacional de Estrangeiro (RNE); Passaporte; ou Carteira profissional (serão aceitas somente OAB, CRM, CREA, CRA e CRC), com CPF (Cadastro de Pessoa Física); **Obs.:** (i) No caso de CNH, RNE e Passaporte **deve-se observar a validade no documento;** (ii) Em caso de representação por meio de procuração, será necessária a apresentação/envio da mesma, conforme disposto no Item nº 4.1.5.

b.4) Faturamento mensal dos últimos 12 (doze) meses;

b.5) Último balanço com DRE e último balancete com DRE ou 2 (dois) últimos balanços com DRE;

b.6) Abertura do endividamento bancário (modalidade, prazo, garantias, vencimentos e valor), caso exista;

Obs.: Nos casos de envio de extrato bancário, serão necessários os 3 (três) últimos meses com a logo do Banco/nome do correntista, agência e número de conta;

9.2.1.2. Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de formalização/registro da compra e venda.

9.2.1.3. O(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) que optar(em) por pagamento FINANCIADO, autoriza(m), a partir do momento do lance, o VENDEDOR a fazer as consultas de CPF (Cadastro de Pessoa Física) nos cadastros de proteção ao crédito e BACEN (Banco Central do Brasil).

9.2.1.4. Serão analisadas também a **Certidão de Débitos de Contribuições Federais e Dívida Ativa da União (Receita Federal)**, bem como a **Certidão de Débitos Trabalhistas (TST – Tribunal Superior do Trabalho)** e **Certidão da Justiça Federal**. Para os casos de PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) pessoa(s) jurídica(s), além destas certidões, será analisado o **Certificado de Regularidade do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço)**. Caso estejam positivas, poderá o VENDEDOR (i) desfazer a arrematação; ou (ii) conceder um prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação enviada pelo VENDEDOR para realizar o pagamento à vista do valor integral remanescente a fim de manter a arrematação; ou (iii) dar um prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura da Ata de arrematação, para que o(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) regularizem a situação, sob pena de desfazimento do negócio e incidência das penalidades descritas no item nº 9.2.7.

9.2.1.5. Não havendo a aprovação do crédito pelo VENDEDOR, este comunicará ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S), no endereço de e-mail indicado na Ata de Arrematação, sobre a negativa, bem como, oportunizará ao(s) mesmo(s) a opção de realizar o pagamento à vista do valor integral remanescente, no **prazo de 5 (cinco) dias** a contar do recebimento da comunicação enviada pelo VENDEDOR para manutenção da arrematação. Não havendo a concordância do(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) em realizar o pagamento à vista, o VENDEDOR devolverá a TED (Transferência Eletrônica Disponível) recebida na conta indicada na Ata de Arrematação (item nº 3 da Ata), no valor nominal, sem correção ou atualização monetária.

9.2.1.6. Aprovado o crédito pelo VENDEDOR, o(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) deverá(ão), no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da solicitação do VENDEDOR para envio dos documentos necessários à emissão e registro do Contrato de Compra e Venda, **apresentar a Certidão Negativa de Débitos Condominiais e Certidão Negativa de Tributos Municipais (quitação de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano) relativos ao Imóvel, na hipótese deste estar OCUPADO**. Havendo a omissão do(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) quando à solicitação, poderá, a critério do VENDEDOR, haver a rescisão da arrematação, sem ser necessário o envio de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e incidirá, sem prejuízo das penalidades descritas no Item nº 9.7, multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

9.2.2. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m) ciência e concorda(m) que serão incluídos no valor a ser financiado junto ao VENDEDOR, as despesas com ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bem Imóvel) e registro do imóvel a fim de que seja constituída a garantia fiduciária em favor do VENDEDOR, salvo disposição em sentido contrário pactuada pelas Partes. Declara(m) ainda, que tem(êm) ciência de que os valores incluídos no financiamento, serão calculados com base naqueles pagos no

procedimento de consolidação, podendo sofrer alteração quando do efetivo pagamento, o que implicará no pagamento do valor superior pelo(s) ARREMATANTE(S) ou compensação na(s) parcela(s) do financiamento.

9.2.3. Por esta modalidade de venda é obrigatória, por parte do(s) ARREMATANTE(S), a contratação de seguro contra os riscos de **Morte e Invalidez Permanente (MIP)** conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de **Danos Físicos ao imóvel (DFI).** Poderá o(s) ARREMATANTE(S) contratar(em) os referidos seguros por meio da apólice coletiva oferecida pelo VENDEDOR ou por meio de outra pessoa jurídica.

9.2.3.1. Não havendo a contratação dos referidos seguros ou caso o(s) ARREMATANTE(S) não se enquadre(m) nas regras estabelecidas pela(s) segurador(as) oferecida(s) pelo VENDEDOR, este oportunizará ao(s) ARREMATANTE(S) a opção de realizar o pagamento à vista do valor integral remanescente, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação enviada pelo VENDEDOR para manutenção da arrematação. Não havendo a concordância do(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) em realizar o pagamento à vista, o VENDEDOR devolverá a TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta indicada na Ata de Arrematação (item nº 3 da Ata).

9.2.3.1.1. Na hipótese de contratação dos seguros junto ao VENDEDOR, caberá ao(s) ARREMATANTE(S) se informar(em) sobre as regras estabelecidas pela(s) seguradora(s).

9.2.3.2. Na hipótese de contratação dos seguros MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos ao Imóvel) junto ao VENDEDOR, o(s) ARREMATANTE(S) declara(m) ciência inequívoca e total concordância das demais regras estabelecidas pela(s) seguradora(s).

9.2.4. Diante da celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Força de Escritura Pública, Pagamento Parcelado de parte do preço, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em garantia, o(s) ARREMATANTE(S) declara(m) ciência inequívoca e total concordância, nada tendo a opor, em relação à cobrança da tarifa de Cadastro no valor de **R$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais**) <u>se pessoa física</u> e **3% (três por cento) do valor financiado** <u>se pessoa jurídica</u>, e em caso de imóveis desocupados, também a tarifa de avaliação de Bens Recebidos em Garantia no valor de **R$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais**), quando da celebração do Contrato de Financiamento com o VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos do Artigo 3º, inciso I, e Art. 5º, Inciso VI, da Resolução nº 3919/2010 do Banco Central do Brasil, respectivamente, a ser paga pelo(s) ARREMATANTE(S), sendo as mesmas incluídas no financiamento

9.2.5. Na hipótese de o(s) ARREMATANTE(S) seja(m) pessoa jurídica ou o(s) imóvel(is) não seja(m) de uso residencial(is), haverá a incidência de IOF (Imposto sobre Operações Financeiras), nos termos do Art. 9 do Decreto nº 6.306/2007, a ser incluído no Contrato de Financiamento.

9.2.6. Uma vez aprovado o crédito e entregue toda a documentação prevista no Item nº 9.2.1.1, as Partes envidarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização e registro do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em garantia, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da formalização da aprovação de venda por parte do VENDEDOR, salvo se negociadas condições especiais pelas partes.

9.2.6.1. Se o prazo convencionado para o Registro do Contrato de Compra e Venda for superado por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), o(s) mesmo(s) declara(m) ciência e plena concordância que pagará(ão) multa em favor do VENDEDOR, no importe de 1,0% (um por cento) a.m. sobre o valor da Compra e Venda/arrematação, por cada mês de atraso, até o efetivo registro do referido contrato.

9.2.6.2. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), poderá o VENDEDOR considerar rescindido o presente negócio, incidindo as penalidades descritas no item 9.2.7.

9.2.7. Ficará a critério do VENDEDOR, no caso de (i) ausência de entrega dos documentos necessários à formalização do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em garantia no prazo acordado; ou (ii) inércia do(s) ARREMATANTE(S) em assinar o referido Contrato em prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da assinatura da ata de arrematação; ou (iii) inadimplemento do pagamento de qualquer parcela pelo(s) ARREMATANTE(S), sem que tenha ocorrido a formalização e/ou registro do Contrato de Compra e Alienação Fiduciária; (iv) ou não ser possível o registro da transferência da propriedade por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), rescindir o negócio, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(s) ARREMATANTE(S), realizando apenas a devolução dos valores nominais já pagos pelo(s) ARREMATANTE(S), sem correção ou atualização monetária, deduzida a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do LEILOEIRO OFICIAL prevista no Item nº 8.1.3.

9.2.8. Para o(s) imóvel(is) arrematado(s) com financiamento, o vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias contados da assinatura do Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes.

9.2.8.1. Ocorrendo o inadimplemento do pagamento de qualquer parcela pelo(s) ARREMATANTE(S), após o registro do Contrato de Compra e Venda com pacto de Alienação Fiduciária em garantia, haverá a incidência dos juros moratórios e penalidades dispostos no referido Contrato.

9.3. DA VENDA FINANCIADA POR OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

9.3.1. Para as vendas de imóveis com status de **DESOCUPADOS** poderão o(s) ARREMATANTE(S) quitarem o saldo remanescente por meio de financiamento bancário junto à instituição financeira de escolha do(s) ARREMATANTE(S) nos termos do Item nº 9.3.2, cujo valor deverá ser creditado na **conta corrente nº 1157952-8, de titularidade do VENDEDOR BANCO INTER S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.416.968/0001-01, junto ao Banco Inter S/A (nº Banco: 077), agência nº 0001-9.**

9.3.2. Após a comprovação do pagamento do(s) valor(es) correspondente(s) ao sinal do negócio, o(s) ARREMATANTE(S) terá(ão) o prazo de 10 (dez) dias, para entregar ao VENDEDOR os documentos comprovatórios da solicitação de financiamento junto da instituição financeira escolhida pelo(s) mesmo(s), sendo que as Partes envidarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização e registro do mesmo, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura deste Instrumento.

9.3.2.1. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que deverá(ão) solicitar à instituição financeira escolhida, que insira expressamente no Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em garantia a ser firmado (i) as condições referentes à situação de ocupação do IMÓVEL; (ii) as eventuais ações judiciais existentes e informadas ao(s) ARREMATANTE(S); e (iii) a responsabilidade pelas despesas e tributos referentes ao IMÓVEL, sob pena de rescisão desta Arrematação nos termos do item nº 9.3.3.

9.3.2.2. O(s) ARREMATANTE(S) têm ciência e concorda(m) que o referido Contrato para quitação do valor correspondente ao financiamento bancário, deverá ser formalizado em até 60 (sessenta) dias contados da apresentação ao VENDEDOR dos documentos mencionados no item 9.3.2, sob pena de rescisão do negócio e incidência das penalidades descritas no item nº 9.3.3.

9.3.2.3. Caso não haja aprovação do crédito pela Instituição Financeira indicada pelo(s) ARREMATANTE(S), o valor remanescente será pago pelo(s) ARREMATANTE(S) mediante recursos próprios ou mediante financiamento bancário junto ao VENDEDOR, nos termos do disposto no item 9, sob pena de rescisão da arrematação prevista no item nº 9.3.3, salvo disposição expressa em sentido contrário pelas partes.

9.3.2.4. Se o prazo convencionado para o registro do aludido Contrato de Compra e Venda for superado por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), o(s) mesmo(s) declara(m) ciência e plena concordância que pagará(ão) multa em favor do VENDEDOR, no importe de 1,0% (um por cento) a.m. sobre o valor da Compra e Venda, por cada mês de atraso, até o efetivo registro do referido Contrato na matrícula do IMÓVEL.

9.3.2.5. Caso não seja possível o registro do referido Contrato de Compra e Venda na matrícula do IMÓVEL, por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), poderá o VENDEDOR considerar rescindido o presente negócio, incidindo as penalidades dispostas na Item 9.3.3 do presente Instrumento.

9.3.3. Ficará a critério do VENDEDOR, no caso de (i) ausência de entrega dos documentos comprovatórios da solicitação de financiamento junto da instituição financeira escolhida pelo(s) ARREMATANTE(S); ou (ii) Descumprimento do disposto no item nº 9.3.2 e seus subitens, rescindir o negócio, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(s) ARREMATANTE(S), realizando apenas a devolução dos valores nominais já pagos pelo(s) ARREMATANTE(S), sem correção ou atualização monetária, deduzida a multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, na conta corrente indicada na Ata de Arrematação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do LEILOEIRO OFICIAL prevista no Item nº 8.1.3.

9.4. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS)

9.4.1. Serão de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S) todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) e constituição da garantia de Alienação Fiduciária (formalização e registro), 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 e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que aqui não tenham sido mencionadas. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que o eventuais cadastros perante à SPU (Secretaria do Patrimônio da União) ou Prefeitura estejam em nome do VENDEDOR ou de terceiros, cooperando o VENDEDOR com os documentos necessários para efetiva transferência.

9.4.2. Vencida a documentação disponibilizada para outorga/registro da Escritura Pública ou para o respectivo registro do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em garantia, por culpa do(s) ARREMATANTE(S), ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

9.4.3. A transmissão da posse direta (para imóvel(is) desocupados) ou indireta (para imóvel(is) ocupados) pelo VENDEDOR, se dará na data do registro da respectiva escritura pública e/ou contrato de compra e venda com alienação fiduciária na matrícula imobiliária, salvo disposição expressa pelas partes em sentido contrário.

9.4.3.1. Constitui-se obrigação do(s) ARREMATANTE(S), a partir de sua imissão na posse direta do imóvel, defendê-lo contra todo e qualquer ato de terceiros, promovendo, em tempo e às suas expensas, as medidas que se fizerem necessárias em juízo ou fora dele.

9.4.4. Para os casos de venda de **imóvel(is) DESOCUPADOS,** todos os tributos, taxas, despesas, débitos, inclusive condominiais, e encargos que recaírem sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente Edital, (i) até a data de formalização/lavratura da escritura pública/contrato de compra e venda ou (ii) em até 90 (noventa) dias após a assinatura da ata de arrematação, o que ocorrer primeiro, serão de responsabilidade exclusiva do VENDEDOR.

9.4.4.1. Ocorrida uma das condições acima elencadas, todos os tributos, despesas, débitos e encargos que recaírem sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente Edital, inclusive débitos condominiais serão de responsabilidade exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou do(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s) do(a) CONTRATO/CCB. Ressalta-se que a quitação à dívida conferida ao(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s) nos termos do Artigo 27, §6º da Lei nº 9.514/97 não abrangeu eventuais débitos em aberto não identificados pelo VENDEDOR naquela data, cujos pagamentos não foram efetuados pelo VENDEDOR.

9.4.5. Para os casos de venda de **imóvel(is) OCUPADOS, independente da forma de pagamento escolhida, o(s) ARREMATANTE(S), a partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóvel(is) financiados pelo vendedor ou por outra instituição financeira) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista, é (são) responsável(veis) por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo VENDEDOR e, portanto, não incorporaram ao saldo devedor do fiduciante. Ressalta que a quitação à dívida dada nos termos do art. 27, §6º da Lei 9.514/97 não abrangeu referidos débitos, por não ter ocorrido pagamento pelo VENDEDOR.**

9.4.5.1. Caso haja a constatação pelo VENDEDOR acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento do sinal ou preço do imóvel, o VENDEDOR comunicará ao(s) ARREMATANTE(S), por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Arrematação, sobre a irregularidade, devendo o(s) ARREMATANTE(S) comprovar(em) a regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao VENDEDOR, no valor de 20,0% (vinte por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do VENDEDOR até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

9.4.5.2. A inércia do(s) ARREMATANTE(S) em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do item acima, ensejará ao VENDEDOR a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o VENDEDOR devolverá cada TED (Transferência Eletrônica Disponível) recebida na conta indicada na Ata de Arrematação (item nº 3 da Ata), no valor

nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto nos demais itens deste Edital.

9.5. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO(S) IMÓVEL(IS)

9.5.1. As fotos dos bens disponibilizadas no site do LEILOEIRO OFICIAL, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visitação física (prévia à realização do leilão, quando disponível), ou concordância com a visualização do(s) imóvel(is) apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações do(s) imóvel(is).

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

9.5.3. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(s) ARREMATANTE(S) assume(m) o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

9.5.4. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(s) ARREMATANTE(S) vier a substituir o VENDEDOR no polo ativo da ação em face do(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s).

9.5.5. Caberá exclusivamente ao(s) ARREMATANTE(S) a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s)

imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do VENDEDOR por eventual omissão nas informações descritas no Anexo nº 1 deste Edital.

9.5.6. O(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) se cientificar prévia e inequivocamente, 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(s) imóvel(is), 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.

9.6. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

9.6.1. O(s) ARREMATANTE(S) fica(m) informado(s) e ciente(s) que pendências e/ou ações judiciais de ciência do VENDEDOR, relacionadas ao(s) imóvel(is), estão descritas no campo referente ao(s) respectivo(s) imóvel(is), no Anexo nº 1 do presente Edital. **No entanto, ressalta-se que é de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S) realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais, ainda que não descritas no Anexo nº 1.**

9.6.2. Nos casos acima discriminados em que existam pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao(s) ARREMATANTE(S) dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço do(s) imóvel(is) para todos os fins de direitos.

9.6.3. Nas hipóteses de arrematação de imóvel(is) desocupados, porém com ações judiciais pendentes, o(s) ARREMATANTE(S) será imitido na posse a partir da lavratura da escritura pública/contrato de compra e venda, devendo aguardar a confirmação da licitude do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, dos leilões judiciais ou da integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR, mediante o trânsito em julgado de tais ações judiciais, para que se confirme a validade da compra e venda, segundo as formas e condições gerais tratadas neste instrumento.

9.6.4. Caso ao final da(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas antes ou depois da arrematação, **ainda que não descritas no Anexo nº 1 do Edital por ser de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S) realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse,** seja invalidada a consolidação da propriedade, e/ou os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR e/ou a integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR, a arrematação do(s) ARREMATANTE(S) será automaticamente rescindida, **após o trânsito em julgado da ação**. Neste caso,

serão reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo(s) ARREMATANTE(S), nos termos do Item nº 9.6.6 deste Edital.

9.6.4.1. A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao(s) ARREMATANTE(S) o direito à desistência da arrematação.

9.6.5. O(s) ARREMATANTE(S) possui(em) ciência inequívoca e total concordância quanto à(s) ação(ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo nº 1 do Edital, sendo de sua responsabilidade verificar a existência de demais ações judiciais, bem como em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR, declarando o(s) ARREMATANTE(S), neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

9.6.5.1. O VENDEDOR não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(s) ARREMATANTE(S) em ação de Imissão na posse.

9.6.5.2. O VENDEDOR, nos casos de invalidação, por decisão transitada em julgado, da consolidação da propriedade, dos leilões ou da integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR, ressarcirá o(s) ARREMATANTE(S) os valores eventualmente pagos quanto aos encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado como OCUPADO, ressalvado o período de posse direta exercida pelo(s) ARREMATANTE(S) no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade conforme disposto nos itens nº 9.4.4 e 9.4.5.

9.6.5.3. Para os casos relacionados no Anexo nº 1 deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, salientando-se o disposto no Item nº 9.7, fica desde já cientificado o(s) ARREMATANTE(S) que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele(s) integralmente custeadas e acompanhadas, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

9.6.5.4. Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre o VENDEDOR o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado haverá a incidência do disposto nos itens nº 9.6.4 e 9.6.6 deste Edital. A evicção não gera indenização por perdas e danos.

9.6.6. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, incluída a comissão do LEILOEIRO OFICIAL. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo(s) ARREMATANTE(S) a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo(s) ARREMATANTE(S), o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do(s) ARREMATANTE(S) até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro de 2002, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo VENDEDOR.

9.6.6.1. A responsabilidade do VENDEDOR, nos casos de imóvel(is) alienado(s) sob a pendência de ações judiciais fica regulamentada nos termos deste Edital.

9.7. DA RESCISÃO, DA DESISTÊNCIA e DAS PENALIDADES

9.7.1. Até a data da lavratura da Escritura Pública ou formalização do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em garantia é permitida, sem prejuízo do disposto nos demais Itens nº deste Edital, a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses:

a) por problemas cadastrais do(s) ARREMATANTE(S);

b) por impossibilidade documental;

c) quando o(s) ARREMATANTE(S) 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.

9.7.2. Sem prejuízo do disposto nos demais Itens nº deste Edital, em qualquer das hipóteses do Item anterior será restituída ao(s) ARREMATANTE(S) a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do LEILOEIRO OFICIAL, impostos e taxas),

devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o(s) ARREMATANTE(S), desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

9.7.3. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, sem correção ou atualização monetária, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do LEILOEIRO OFICIAL independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o(s) ARREMATANTE(S) tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

9.7.3.1. Na hipótese da Ata de Arrematação ser assinada por ARREMATANTE casado sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública ou Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, sob pena de desfazimento do negócio e incidência da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação e perda da comissão de 5% (cinco por cento) da comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

9.7.3.2. Aplica-se o disposto Item anterior na hipótese da Ata de Arrematação ter sido assinada por apenas um dos representantes legais da pessoa jurídica.

9.7.4. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do LEILOEIRO OFICIAL, no(s) prazo(s) estabelecido(s) neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do(s) ARREMATANTE(S), ficando este(s) obrigado(s) a pagar(em) o valor da comissão devida ao LEILOEIRO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e perderá(ão) a favor do VENDEDOR, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

9.7.4.1. Poderá o LEILOEIRO OFICIAL 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 21.981/1932.

9.7.5. Na hipótese da celebração de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, as penalidades e os procedimentos a serem realizados em razão de eventual inadimplência após o registro deste Contrato, estarão expressamente dispostas naquele Instrumento, sem prejuízo do disposto neste Edital.

9.7.6. Ocorrendo o desfazimento da arrematação, por qualquer motivo, o(s) ARREMATANTE(S) quando estiverem na posse direta do imóvel deverá(ão), no prazo de 15 (quinze) dias contados da devida notificação no endereço residencial e/ou eletrônico constantes da Ata de Arrematação, efetuar a entrega das chaves do imóvel ao VENDEDOR, o qual deverá estar inteiramente desocupado de pessoas e coisas, e à disposição do VENDEDOR.

9.7.6.1. No caso de descumprimento do disposto no Item anterior pelos ARREMATANTE(S), incidirá multa pecuniária no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel em favor do VENDEDOR a título de aluguel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo de ajuizamento das medidas judiciais cabíveis.

9.7.7. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m) ciência inequívoca e total concordância em relação ao disposto neste Edital, nada tendo a opor em relação às demais penalidades descritas ao longo deste Instrumento, bem como de eventuais honorários advocatícios e custas processuais despendidos pelo VENDEDOR na hipótese da propositura de ação de obrigação de fazer.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Ao concorrer para a aquisição do(s) imóvel(is) por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo(s) ARREMATANTE(S) 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.

10.2. Integram a este Edital as condições para participação de leilões na modalidade online dispostas no site do LEILOEIRO OFICIAL, constante do Item nº 2 deste Edital, bem como os Anexos: nº 1 (Dos Imóveis); 2 (Da Proposta para a compra de imóveis), 3 (Declaração de Estado Civil – Para: Solteiro/viúvo/divorciado/desquitado ou separado) e 4 **(**Declaração de Estado Civil - Para: Casado)

10.3. A tolerância pelo VENDEDOR e/ou ARREMANTE(S), quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Edital ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

10.4. O(S) ARREMATANTE(S) é (são) responsável (is) pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, estando ciente(s) de que o VENDEDOR poderá direcionar quaisquer notificações e/ou comunicações decorrentes da arrematação para o(s) mesmo(s), reconhecendo, desde já, a validade destes atos. Qualquer alteração do(s) endereços(s) deve ser formalmente

informada ao VENDEDOR, sob pena de serem consideradas válidas todas as notificações e comunicações feitas no(s) endereços(s) descritos na Ata de Arrematação.

10.5. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciência e total concordância de que a escritura pública ou o contrato de compra e venda será formalizado com a(s) mesma(s) pessoa(s) que constar(em) da Ata de Arrematação.

10.6. Em caso de ausência de alguma informação e/ou dúvidas sobre o processo de arrematação, o(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) entrar em contato com a empresa responsável pelo leilão através do endereço eletrônico do LEILOEIRO OFICIAL, telefone(s) e/ou endereço comercial, conforme Item nº 2 deste Edital.

10.7. Quaisquer notificações ou outras comunicações requeridas ou permitidas sob este Edital deverão ser feitas, por escrito, e enviadas por carta registrada direcionadas aos endereços residenciais/comerciais ou eletrônicos das Partes dispostos na Ata de Arrematação, exceto se outra forma for informada pelas Partes.

10.8. Houve a intimação do(s) antigo(s) Devedor(es) Fiduciante(s) para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descrito(s) no Anexo nº 1, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, foram realizados 1º (primeiro) e 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não houve êxito nestes leilões, o que implicou na consequente integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, o presente leilão representa oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

10.9. O(s) ARREMATANTE(S) expressamente autoriza(m) o VENDEDOR a usar seus dados pessoais constantes na Ata de Arrematação, relativos à(s) sua(s) qualificação(ões), para constá-los em Notificação Extrajudicial a ser enviada, se for o caso, ao condomínio edilício a que pertence o(s) imóvel(eis) objeto(s) da arrematação, com o objetivo de informar a transferência da posse/propriedade do bem ao(s) ARREMATANTE(S), e, consequentemente, das obrigações condominiais relativa(s) ao(s) referido(s) imóvel(is).

10.10. Este Edital será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Belo Horizonte, 10 de agosto de 2022.

_____

BANCO INTER S/A

CNPJ nº 00.416.968/0001-01

Avenida Barbacena nº 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG - CEP: 30.190-131

www.bancointer.com.br

ANEXO Nº 1 – DO(S) IMÓVEL(IS):

LOTE Nº 1
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): Mario Felipe Nieri Pinto
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Um apartamento nº 83, localizado no oitavo andar ou pavimento de cobertura inferior, e no nono andar ou pavimento de cobertura superior do EDIFICIO RESIDENCIAL SAN REMO, situado na Rua Copacabana, nº 401, no Jardim Guilhermina, com área útil coberta de 216,5794m², área útil descoberta de 36,0433m², área privativa de garagem de 38,2700m², área útil total de 290,8927m², área comum de 145,54897m², área total de 436,44167 m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 15,34308% do todo. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula nº 141.920 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 8.6 DA ATA DE ARREMATAÇÃO E ITEM 9.6 DESTE EDITAL: Tramitam as seguintes ações fiscais em desfavor do antigo devedor, todas na Vara da Fazenda Pública da Comarca de Praia Grande/SP: 1524929-86.2019.8.26.0477; 1534362-51.2018.8.26.0477; 1530858-71.2017.8.26.0477.
6 – VALOR EM REAIS: R$509.000,00 (quinhentos e nove mil reais)

LOTE Nº 2
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): Lucian Eberth Araujo Silva
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Apartamento 303, do bloco 04 (conjugado), localizado no 2º pavimento tipo elevado, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Veleiros, situado á Rua Projetada, nº 142, esquina com a Rua Adeodato José dos Reis, no bairro de Nova Parnamirim, em Parnamirim/RN, possuindo uma área real de 69,0153m², sendo 49,12m² de área privativa, 12,00m² de área de uso comum de divisão não proporcional (garagem) e 7,8953m² de área de uso comum de divisão proporcional, com direito ao uso de uma vaga de garagem nº 054 (descoberta e livre), localizada no pavimento do térreo. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula nº 50238 do Registro de Imóveis de Parnamirim/RN.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado

5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 8.6 DA ATA DE ARREMATAÇÃO E ITEM 9.6 DESTE EDITAL:
6 – VALOR EM REAIS: R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)

LOTE Nº 3
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): Cleise Gonçalves Moura
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Apartamento 203 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Rua Albano n° 219, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta de uso indistinto e correspondente fração ideal de 0,009236 para o apartamento do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 22,00m de largura, por 110,00m de extensão. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula nº 394089 do 9º Ofício de Registro de Imóveis Rio de Janeiro/RJ.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 8.6 DA ATA DE ARREMATAÇÃO E ITEM 9.6 DESTE EDITAL: Tramita em desfavor do Banco Inter S/A a Ação Anulatória de Consolidação de Propriedade Fiduciária c/c Tutela de Urgência nº 0046640-97.2021.8.19.0203, em curso perante a 40ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.
6 – VALOR EM REAIS: R$109.000,00 (cento e nove mil reais)

LOTE Nº 4
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): Mateus de Oliveira Bernardelli e Elizangela Gaúna Bento
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 14 (quatorze) da quadra 35 (trinta e cinco) da Vila Almeida, 2ª secção, em Campo Grande/MS, onde foi construída uma casa residencial de alvenaria contendo 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 hall, 01 dormitório completo com banheiro, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 quarto de despejo, 01 banheiro, tendo a área construída de 131,20m², situada na Rua Comercial, 131. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula nº 3702 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado

5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 8.6 DA ATA DE ARREMATAÇÃO E ITEM 9.6 DESTE EDITAL: Tramita em desfavor do Banco Inter S/A a Ação Anulatória nº 0843234-54.2021.8.12.0001, em curso perante a 6ª Vara Cível de Campo Grande/MS.
6 – VALOR EM REAIS: R$259.000,00 (duzentos e cinquenta e nove mil reais)

ANEXO Nº 2 – DA PROPOSTA PARA A COMPRA DE IMÓVEL(IS) E PARA OS LANCES CONDICIONAIS:

À (ao) _____,

Segue abaixo a minha proposta para aquisição do(s) imóvel(is)_____, ofertado(s) no leilão extrajudicial do dia____/___/_____.

1 – DOS DADOS DO(S) PROPONENTE(S):
1.1 – SE PESSOA FÍSICA:

Nome:		
Nacionalidade:	Profissão:	
Filiação:		
Data de Nascimento:	CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:	
Nome Cônjuge (Se tiver):		
Nacionalidade:	Profissão:	
Filiação:		
Data de Nascimento:	CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:	
Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cidade:		UF:
Tel. fixo:	Tel. Celular:	
E-mail:		

1.2 – SE PESSOA JURÍDICA:

Nome/Razão Social:		
CNPJ:		
Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cidade:		UF:
Tel. fixo:	Tel. Celular:	
E-mail:		

Nome do Representante:	
Nacionalidade:	Profissão:
CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:

2 – DO ENDEREÇO E MATRÍCULA/CARTÓRIO DO(S) IMÓVEL(IS):

3 – DO VALOR DA PROPOSTA:

O valor de R$____ (_____) acrescido comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação referente à comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

4 – DA FORMA DE PAGAMENTO:

4.1 – À VISTA ( )

4.2 – FINANCIADO PELO VENDEDOR ( )

OPÇÃO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA				
STATUS DE OCUPAÇÃO	SINAL MÍNIMO	Nº DE PARCELAS MENSAIS	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MENSAL
DESOCUPADO	30%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	8% AO ANO	IPCA
OCUPADO	50%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	8% AO ANO	IPCA

4.2.1 – OPÇÃO 1 ( ): Sinal de 30% (Trinta por cento) e saldo restante em até _____ parcelas mensais com juros de 8% (oito por cento) ao ano e correção mensal pelo IPCA.

4.2.2 – OPÇÃO 2 ( ): Sinal de 50% (Cinquenta por cento) e saldo restante em até _____ parcelas mensais com juros de 8% (oito por cento) ao ano e correção mensal pelo IPCA.

4.3 – FINANCIADO POR OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ( )

4.3.1 – OPÇÃO: Sinal de 30% (Trinta por cento) e saldo restante financiado por outra instituição financeira

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Edital de Leilão, assumindo inteira responsabilidade.

_____, _____de _____de 2_____.

ANEXO Nº 3 – Declaração de Estado Civil (Para: Solteiro/viúvo/divorciado/desquitado ou separado)

Ao Banco Inter S/A

TERMO DE DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL

Declarante:

Nome completo: _____

Nacionalidade:_____

Profissão: _____

RG/CNH nº:_____

CPF nº: _____

Endereço: _____

DECLARO, para os devidos fins, sob as penas da Lei, que meu estado civil é o de _____ e que _____

(solteiro, viúvo, divorciado, separado) *(mantenho/não mantenho)*

união estável de acordo com a Lei nº 9.278/96 e com as alterações introduzidas pelo art. 1.723 do CC, sendo que, a omissão ou falsidade havida nesta declaração em relação ao estado civil do(a) declarante, que possa prejudicar direito ou criar obrigação, alterando a verdade sobre fato juridicamente relevante, sujeitará o(a) declarante às consequências legais previstas no art. 299 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo de eventual responsabilização civil.

DECLARO, ainda, que providenciarei a minha certidão de registro civil atualizada, mediante requerimento e no prazo indicado pelo Credor Fiduciário/Promitente Vendedor, a fim de possibilitar o registro da Escritura Pública/Contrato de Compra e Venda, bem como que a certidão civil apresentada, neste ato, não sofreu alteração substancial quanto à alteração de estado civil.

Mantendo união estável, **DECLARO** que os dados do meu/minha companheiro(a) são:

Nome completo: _____

Nacionalidade:_____

Estado civil: _____

Profissão: _____

RG/CNH nº: _____

CPF nº: _____

Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração em única via.

_____, ____ de _____ de _____.

_____

NOME e CPF do(a) Declarante

ANEXO Nº 4 – Declaração de Estado Civil (Para: Casado)

Ao Banco Inter S/A

TERMO DE DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL

Declarantes:

Nome completo: _____

Nacionalidade:_____

Profissão: _____

RG nº: _____

CPF nº: _____

Endereço: _____

Nome completo: _____

Nacionalidade:_____

Profissão: _____

RG nº: _____

CPF nº: _____

Endereço: _____

DECLARAMOS, para os devidos fins, sob as penas da Lei, que somos casados no regime de _____

(Separação de bens; Comunhão Parcial ou Universal de bens ou Participação final dos aquestos)

e, que qualquer omissão ou falsidade havida nesta declaração em relação ao estado civil dos declarantes que possa prejudicar direito ou criar obrigação, alterando a verdade sobre fato juridicamente relevante, sujeitará os declarantes às consequências legais previstas no art. 299 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo de eventual responsabilização civil.

Declaramos, ainda, que providenciaremos a certidão de registro civil atualizada, mediante requerimento e no prazo indicado pelo Credor Fiduciário/Promitente Vendedor, a fim de possibilitar o registro da Escritura Pública/Contrato de Compra e Venda, bem como que a certidão civil apresentada neste ato, não sofreu alteração substancial quanto à alteração de estado civil e/ou regime de casamento.

Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração em única via.

_____, _____ de _____ de _____.

_____	_____
(Nome e CPF do(a) declarante)	(Nome e CPF do(a) declarante)

banco inter