

EDITAL DE LEILÃO – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844

1. Empresa Vendedora.

1.1. **BANCO ABC BRASIL S/A**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, sito a Avenida Cidade Jardim, nº 803 – 2º andar – Itaim Bibi, inscrita no CPNJ sob o nº 28.195.667/0001-06.

2. Objeto do Leilão.

2.1. Imóveis relacionados no “Anexo 1”.

3. Dia e Horário do Leilão.

3.1. O Leilão simultâneo (online e presencial) será realizado no dia **23 de novembro de 2017, às 15:00 horas**, na Alameda Franca nº 580 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, ocorrendo concomitantemente em tempo real pelo PORTAL www.megaleiloes.com.br.

4. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

4.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão.

5. Lances.

5.1. Os lances poderão ser ofertados pessoalmente no leilão presencial, por meio do “PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra”.

6. Como Participar do Leilão Presencial.

6.1. Os interessados na participação do leilão deverão estar munidos dos seguintes documentos:

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

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

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

6.2. Além dos documentos acima descritos, o interessado deverá estar portando obrigatoriamente cheques que serão prestados como garantia de pagamento.

6.3. Em hipótese alguma serão aceitos lances de pretendentes, que não estejam portando cheques.

7. Como Participar do Leilão Online.

7.1. 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, 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. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estiverem participando da forma presencial.

7.2. Para participação do leilão on-line, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

8. Proposta para Compra.

8.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

8.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, Alameda Franca nº 580 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, CEP: 01422-000, por meio de e-mail (taguirre@megaleiloes.com.br), uma “Proposta para Compra” acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física; cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica; Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria).

9. Condução do Leilão.

9.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

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

9.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Quando do início da finalização de cada lote, o mesmo terá o status alterado para “FINALIZADO”. Permanecendo no mínimo por 30 (trinta) segundos, sem que haja ofertas, o status do lote será alterado para “DOU-LHE DUAS”, sendo prestado novamente no mínimo 30 segundos para encerramento do lote. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que o mesmo envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

9.4. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor. A venda está condicionada à aprovação pela Empresa vendedora dos dados do comprador com base em critérios e políticas de ordem regulatória e compliance, nos termos das normas procedimentais e éticas estabelecidas pelo Banco Central do Brasil acerca do processo de lavagem de dinheiro.

9.5. Os valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".

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

9.7. Caberá exclusivamente ao arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, 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 matrícula do imóvel.

10. Lances Condicionais.

10.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo Vendedor, o Leiloeiro poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) 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. Caso a empresa vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e, portanto, desde já renuncia 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.

Após a análise de crédito mencionada, acerca dos lances condicionais, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, realizar ou não a venda ou o parcelamento, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda

11. Dos Valores.

11.1. Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista, ou parcelados nas condições previstas no "Anexo 3".

11.2. A venda, mediante pagamento parcelado, independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e **estará condicionada, ainda, à aprovação do VENDEDOR**. Para a realização da análise, o COMPRADOR, se PESSOA FÍSICA deverá apresentar cédula de identidade, CPF, comprovante de renda, última Declaração de Imposto de Renda completa e comprovante de residência originais ou autenticados, se PESSOA JURÍDICA deverá apresentar Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Ata de Eleição da Diretoria (no caso de S.A.), cédula de identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração

completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço, que deverão ser encaminhados em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, ou e-mail (taguirre@megaleiloes.com.br); sendo que este último cuidará de encaminhar a mencionada documentação ao VENDEDOR para que providencie mencionada análise. **Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, realizar ou não a venda e / ou parcelamento, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.**

11.3. Caberá ao arrematante, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s).

12. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

12.1. No momento da arrematação o comprador deverá entregar ao funcionário do leiloeiro, os documentos relacionados no "item 6" do edital, juntamente com dois "cheques caução", assinados e cruzados.

12.2. Após a participação no leilão, o arrematante (ou seja, o participante declarado vencedor) deverá apresentar-se na área de atendimento para realizar o pagamento na seguinte forma;

(a) 01 (um) cheque para pagamento da importância equivalente ao sinal (pagamento parcelado) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta (pagamento à vista).

(b) 01 (um) cheque para pagamento à vista no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação referente à comissão do leiloeiro.

12.3. Os cheques emitidos para pagamento dos lances condicionais serão depositados somente após a aprovação das ofertas pelo VENDEDOR no prazo de até 10 dias úteis após a realização do leilão. Caso os lances condicionais não sejam aceitos, o Leiloeiro devolverá, imediatamente, os cheques emitidos, mediante recibo.

12.4. O arrematante que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do leiloeiro (5%), assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 48 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail (taguirre@megaleiloes.com.br).

12.5. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

12.6. Na venda, mediante pagamento parcelado, é obrigatória, por parte do COMPRADOR, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

12.6.1

12.7 Para os imóveis arrematados com parcelamento, o vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da assinatura do Compromisso de Venda e Compra de que deverá ser

formalizada em até 30 (trinta) dias da apresentação, pelo COMPRADOR, de toda a documentação necessária, salvo se negociadas condições especiais pelas partes.

12.7.1 Uma vez pago o preço total da arrematação, o Vendedor outorgará a escritura de venda e compra no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da efetiva realização do pagamento, sendo o Tabelionato de Notas de escolha do Vendedor.

Parágrafo único – Se por qualquer razão não for possível a emissão do Compromisso de Venda e Compra / Escritura Pública de Compra e Venda nas vendas a prazo, nos prazos definidos neste edital, será considerado rescindido o negócio de compra e venda, aplicando-se as regras deste edital para os casos de inadimplência do COMPRADOR, caso haja culpa do mesmo.

12.8. Nos casos de pagamento parcelado, de conformidade com o art. 397 do Código Civil, o inadimplemento do Comprador de qualquer das obrigações convencionadas, constituirá sua mora de pleno direito, podendo ensejar a resolução do Compromisso de Venda e Compra.

12.9. Optando o vendedor pelo recebimento dos valores devidos a ele pelo Comprador, após o respectivo vencimento, incidirão sobre o valor devido os seguintes encargos: (i) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa moratória no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor devido..

12.10. Resta estipulado como clausula penal, no caso de inadimplemento (inexecução culposa ou retardamento) do Comprador, o percentual de 30% (trinta por cento) do valor de sinal pago pelo Comprador.

12.9. Até a data da assinatura /lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e / ou Promessa de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, 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 COMPRADOR 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 COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

12.10. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo VENDEDOR. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitado, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do VENDEDOR, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

12.11. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

12.12. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se 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 COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 30% (trinta por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

12.13. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

12.14. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

12.15. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo VENDEDOR, se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o COMPRADOR, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

12.16. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

12.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

13. Das Despesas com a Transferência dos Imóveis.

13.1. **Serão de responsabilidade do arrematante** todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) e constituição da Alienação Fiduciária, 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.

14. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

14.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas

disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

14.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o COMPRADOR assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

14.3. O COMPRADOR declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

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

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

16. Penalidades

16.1. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo 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 30% (trinta por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

17. Disposições Gerais.

17.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.2. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR, 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 COMPRADOR 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, 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.

Parágrafo único – A responsabilidade do VENDEDOR, nos casos de imóveis alienados sob a pendência de ações judiciais fica regulamentada nos termos do item 18 deste Edital.

17.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações dos imóveis.

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

17.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do leiloeiro.

17.6. Houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descritos no Anexo I, 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 adjudicação do bem 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.

18. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

18.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no anexo 1 do presente edital.

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

18.3. Nas hipóteses de arrematação de imóveis desocupados, porém com ações judiciais pendentes, o COMPRADOR será admitido na posse a partir da lavratura da escritura pública, devendo aguardar a confirmação da licitude do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, dos leilões judiciais ou da adjudicação, 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.

18.4. Caso ao final da(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do COMPRADOR será automaticamente rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de

rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

18.5. Todos os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado, inclusive aqueles anteriores à arrematação, são de responsabilidade do ARREMATANTE, devendo, entretanto, serem ressarcidos pelo VENDEDOR nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, os leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

18.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, salientando-se o disposto nos itens 14.2 e 14.3, fica desde já cientificado o arrematante que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

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, 12 de setembro de 2017.

BANCO ABC BRASIL S/A – CPNJ: 28.195.667/0001-06
Representante Legal

Anexo 1:

LOTE 01 – 3 TERRENOS URBANOS, que totalizam a **área de 12.749,00m²**, na cidade de Passo Fundo – RS, formados pelas seguintes Matrículas: **a) MATRÍCULA Nº 82.893 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO – RS** – Imóvel: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote designado B-23, com a área superficial de 3.759,00m², situado nesta cidade, lugar denominado Valinho, com frente para a Avenida B, sem numeração definida, distando 130,00m da esquina com a Avenida Transversal, encravado no quarteirão formado por estas avenidas, pela RS 324 e com terras de propriedade particular, confrontando e medindo: ao NORDESTE, frente para a Avenida B, onde mede 30,00m; ao SUL, com parte do imóvel de José Marcos Grazziotin e dos sucessores de Armando Menegaz, onde mede 31,50m; ao SUDOESTE, com parte do lote B-32, onde mede 2,00m; ao SUDESTE, com o lote B-22, onde mede 116,50m; e, ao NOROESTE, com o lote B-24, onde mede 133,00m. Inscrição Municipal nº 99.0026.062.001-2; **b) MATRÍCULA Nº 82.894 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO – RS** – Imóvel: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote designado B-24, com a área superficial de 3.990,00m², medindo 30,00m de largura na frente e no fundo e 133,00m de comprimento da frente ao fundo pelos lados, situado nesta cidade, lugar denominado Valinho, com frente para a Avenida B, sem numeração definida, distando 100,00m da esquina com a Avenida Transversal, encravado no quarteirão formado por estas avenidas, pela RS 324 e com terras de propriedade particular, confrontando: ao NORDESTE, frente para a Avenida B; ao SUDOESTE, com parte do lote B-32; ao SUDESTE, com o lote B-23; e, ao NOROESTE, com o lote B-25 e com parte do Lote B-27. Inscrição Municipal nº 99.0026.061.001-7; **c) MATRÍCULA Nº 82.897 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO – RS** – Imóvel: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote designado B-27, com a área superficial de 5.000,00m², medindo 50,00m de largura na frente e no fundo e 100,00m de comprimento da frente ao fundo pelos lados, situado nesta cidade, lugar denominado Valinho, com frente para a Avenida Transversal, sem numeração definida, distando 100,00m da esquina com a Avenida B, encravado no quarteirão formado por estas avenidas, pela RS 324 e com terras de propriedade particular, confrontando: ao NORDESTE, frente para a Avenida B-25 e B-26; ao SUDOESTE, com parte do lote B-28; ao SUDESTE, com o lote B-24 e B-32; e, ao NOROESTE, frente para a Avenida Transversal. Inscrição Municipal nº 99.0026.065.001-9. Imóveis DESOCUPADOS.
ENDEREÇO: Avenida "B", Lotes B-23 E B-24 e Avenida Transversal, Lote B, bairro VALINHOS.
- Valor à vista – R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). - Valor a prazo – R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), para pagamento em até 10 (dez) parcelas consecutivas, e sem juros.

LOTE 02 – APARTAMENTO COM 864,62m² e 6 (SEIS) VAGAS DE GARAGEM - VILA ANDRADE – SÃO PAULO - SP – Descrição dos imóveis: **a) MATRÍCULA Nº 371.603 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP** – IMÓVEL: **Apartamento nº 131**, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 864,62m² e a área comum de 495,36m², perfazendo a área total de 1.359,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 50697% ou 0,050697 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0430-7; **b) MATRÍCULA Nº 371.604 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP** – IMÓVEL: **Vaga de garagem nº 06**, localizada no 1º subsolo – Nível 102, do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0439-0; **c) MATRÍCULA Nº 371.605 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP** – IMÓVEL: **Vaga de garagem nº 07**, localizada no 1º subsolo – Nível 102, do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0440-4; **d) MATRÍCULA Nº 371.606 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE**

IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: Vaga de garagem nº 08, localizada no 1º subsolo – Nível 102, do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0441-2; **e) MATRÍCULA Nº 371.607 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: Vaga de garagem nº 09**, localizada no 1º subsolo – Nível 102, do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0442-0; **f) MATRÍCULA Nº 371.608 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: Vaga de garagem nº 10**, localizada no 1º subsolo – Nível 102, do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0443-9; **g) MATRÍCULA Nº 371.609 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: Vaga de garagem nº 41**, localizada no 2º subsolo – Nível 105, do EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. Contribuinte nº 171.198.0474-9. - **Distribuição interna do imóvel:** 5 SÚITES, todas com terraços privativos, contendo: armários, banheiros equipados e closet; Sistema de ar condicionado central; Suíte máster com banheiro e closet Sr. e Sra.; Amplo corredor de área íntima com sauna privativa; Escritório com terraço; Biblioteca; Amplo living incorporado a um espaço terraço com vista panorâmica, 360 graus; Sala de Jantar com terraço privativo; Sala de almoço com terraço privativo; Adega; Hall de entrada com piso em mármore; 2 elevadores sociais; Lavabo; Cozinha com estação gourmet equipada com excelentes armários; Lavanderia com armários; 2 dormitórios de empregada. - **Características do Edifício:** Controle de acesso e sistema de segurança moderno; Heliporto; Quadra de tênis oficial; Fitness Center; Piscina aquecida; Pista de Cooper; Sauna seca e úmida; Bar; Lounge; Salão de Festas; Salão de jogos. - **Imóveis DESOCUPADOS.** - Valor à vista – R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). - Valor a prazo – R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para pagamento em até 10 (dez) parcelas, consecutivas e sem juros.

LOTE 03 - APARTAMENTO DE COBERTURA COM 323,72m², COM 2 (DUAS) VAGAS e 1 (UM) BOX – SÃO JOSÉ - SC – Imóveis: a) MATRÍCULA Nº 74.773 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ - SC – Identificação: O Apartamento Nº 1201, localizado no Edifício Residencial “BERNARDO VICENTE KOERICH”, situado à Rua Vereador Mário Coelho Pires, nº 573, situado em Campinas, município de São José – SC, com a área real privativa de 323,7200m², área real comum de divisão proporcional de 39,7219m², área real total de 363,4419m² e fração ideal do terreno de 46,41201m² ou 4,238500%. Cadastro Municipal nº 01.04.071.0084.056.0.056; - **Distribuição interna do imóvel:** Amplo living em dois ambientes com terraço integrado; Home Theater ou escritório, integrado ao living e com terraço (área externa); Lavabo; 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet e as demais incorporadas a um terraço; Escritório equipado; Cozinha com armários planejados de ótima qualidade com coifa e bancada gourmet; Área de serviço fechada. **b) MATRÍCULA Nº 74.700 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ - SC – Identificação: A Vaga de Garagem Nº 53**, localizada no pavimento garagem, no Edifício Residencial “BERNARDO VICENTE KOERICH”, situado à Rua Vereador Mário Coelho Pires, nº 573, situado em Campinas, Município de São José – SC, com a área real privativa de 22,5000m², área real comum de divisão não proporcional de 8,9000m², área real comum de divisão proporcional de 2,5735m², área real total de 33,9735m² e fração ideal do terreno de 3,00730m² ou 0,274600%. Cadastro Municipal nº 01.04.071.0084.112.0.112; **c) MATRÍCULA Nº 74.701 DO CARTÓRIO DE REGISTRO**

DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ - SC – Identificação: **A Vaga de Garagem Nº 54**, localizada no pavimento garagem, no Edifício Residencial “BERNARDO VICENTE KOERICH”, situado à Rua Vereador Mário Coelho Pires, nº 573, situado em Campinas, Município de São José – SC, com a área real privativa de 22,5000m², área real comum de divisão não proporcional de 8,9000m², área real comum de divisão proporcional de 2,5735m², área real total de 33,9735m² e fração ideal do terreno de 3,00730m² ou 0,274600%. Cadastro Municipal nº 01.04.071.0084.113.0.113; **d) MATRÍCULA Nº 74.705 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ - SC** – Identificação: **O Box Nº 01**, localizado no pavimento garagem, no Edifício Residencial “BERNARDO VICENTE KOERICH”, situado à Rua Vereador Mário Coelho Pires, nº 573, situado em Campinas, Município de São José – SC, com a área real privativa de 3,5400m², área real comum de divisão não proporcional de 1,2100m², área real comum de divisão proporcional de 0,3890m², área real total de 5,1390m² e fração ideal do terreno de 0,45487m² ou 0,041500%. Cadastro Municipal nº 01.04.071.0084.126.0.126. - **Características do Edifício:** Área gourmet integrada na cozinha com churrasqueira e forno de pizza; Ampla área externa com piscina e pátio externo com bastante aproveitamento; Prédio moderno e com controle de acesso de visita. - **Imóveis DESOCUPADOS.** - Valor do lance inicial – R\$ 600.000,00 à vista ou Valor a Prazo R\$ 850.000,00 para pagamento em até 10 parcelas consecutivas e sem juros.

LOTE 04 – TERRENO COM 10.811,83M2 EM UBERLÂNDIA – MG – MATRÍCULA Nº 190.578 – CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA – MG – Imóvel: Um terreno situado no perímetro urbano de Uberlândia - MG, parte da antiga Fazenda Buriti, constituído pela Gleba 02A-2, contendo a área de 10.811,83m², com as seguintes divisas e confrontações: Partindo do ponto situado na divisa da Avenida Anselmo Alves dos Santos com a Gleba 02A-1, segue numa distância de 40,10m confrontando com a Gleba 02A-1; deste vira-se a direita e segue numa distância de 25,24m; deste vira-se a esquerda e segue numa distância de 141,30m; deste vira-se a direita e segue numa distância de 21,75m, deste segue em curva a direita com raio de 9,50m e desenvolvimento de 14,24m, até aqui confrontando com a Gleba 02A – Remanescente 2; deste segue numa distância de 64,27m confrontando com a Avenida Anselmo Alves dos Santos, chegando ao ponto inicial desta descrição. Inscrição Municipal nº 00.02.0401.05.01.0015.0000. **Imóvel DESOCUPADO.** – Valor à vista R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). - Valor a prazo – R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais) Para pagamento em até 10 parcelas consecutivas e sem juros.

Comentado [GCML1]: Não faz parte desse imóvel. Se refere a outra matrícula

LOTE 05 – GLEBA RURAL COM 9,68ha OU 4,0alq, NO DISTRITO DE VENTANIA - PARANÁ – PR – MATRÍCULA Nº 1.012 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TIBAGY – PR – Imóvel: GLEBA RURAL, com a área de 9,68 hectares ou sejam 4,0 alqueires no imóvel denominado Barro Preto (endereço portaria de acesso: estrada do cerne s/n), no Distrito de Ventania, comarca de Tibagy, Estado do Paraná, com as divisas e confrontações seguintes: Norte: por linhas secas, confrontando pela estrada de ferro RFFS/A; Sul: por linhas secas, confronta com terras de propriedade de Eurides de Camargo Marcondes Ribas; Leste: por um arroio, confronta com terras de Luiz Soares dos Santos; Oeste: por linhas secas, confronta com terras de propriedade de Florêncio Ferreira; Existem 3 (três) Galpões no imóvel, com área construída de aproximadamente 4.260,00m², não averbadas na matrícula do imóvel, com as seguintes Características: **GALPÃO 1** - Área construída de 240,00m²; Cozinha; Banheiro (+70,00m²); Estrutura de concreto pré-moldado; Piso cerâmico; Esquadria de ferro; Paredes de alvenaria; Totalizando = 310,00m²; **GALPÃO 2** - Área construída de 2.000m²; Escritório 100,00m²; Estrutura de concreto pré-moldado; Pé direito com 6m; Piso de concreto; Paredes de alvenaria; Totalizando = 2.100,00m²; **GALPÃO 3** - Área construída de 1.250,00m²; Subsolo área de 330,00m²; Escritório (+270m²); Estrutura de concreto pré-moldado; Pé direito de 7,00m; Totalizando = 1.850,00m². - Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 706.051.007.781. **Imóvel DESOCUPADO.** – Valor à vista – R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais). - Valor a prazo – Valor a Prazo R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) para pagamento em até 10 parcelas consecutivas e sem juros.

LOTE 06 – GALPÕES INDUSTRIAIS – 2.084m2 DE ÁREA CONSTRUÍDA – JAGUARIAÍVA - PR –

Imóvel: Barracão em alvenaria, destinado a armazém, com área de 1.738,08m2, Edificação destinada para escritório, com a área de 127,50m2, Edificação para cabine de Balança, com área de 6,25m2, Edificação em alvenaria, destinada a portaria, com área de 6,25m2, Edificação em alvenaria, destinada para residência, com área de 56,00m2 e Edificação em alvenaria, destinada para armazém de insumos, com área de 150,00m2 e o respectivo terreno, formado por uma Gleba de terras com área de 17.847,08m2, localizada no perímetro urbano, assim descrita: Partindo da estação OPP, cravada, ao lado de uma cerca de arame farpado, segue a mesma no rumo SE 06°1' com 48,00 metros, SW 11°32' com 51,38 metros e SW 25°54' com 99,12 metros, confrontando com Andriano T. Guimarães e herdeiros de Antonio Xavier da Silva; deflete à direita e segue em reta, por uma linha seca, até encontrar a estação nº 5, na extensão de 162,50 metros, confrontando com a Companhia Nacional de Estamparia; deflete a direita e segue por linha seca, na extensão de 230,50 metros, confrontando com a Rodovia PR 151 (Km 216), até a estação OPP, ponto inicial desta descrição. Inscrição Municipal nº 08.03.006.0001.0001.000.001. Imóvel DESOCUPADO. – Valor à vista R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). - Valor a prazo – R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) para pagamento em até 10 parcelas consecutivas e sem juros.

LOTE 07 – TERRENO COM 10.045,00m2 EM VARGEM GRANDE - RIO DE JANEIRO – RJ - MATRÍCULA Nº 223.266 DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO-RJ.

Imóvel: LOTE 22 da QUADRA 2 do PAL 20758, situado na Estrada Vereador Alceu de Carvalho (antiga Via Serviente 1), lado direito de quem nela entra vindo da Estrada Vereador Alceu de Carvalho, à 74,00m do seu início da Estrada Vereador Alceu de Carvalho à 1.917,30m do seu início na FREGUESIA DE GUARATIBA, medindo 70,00m de frente, 71,40m de fundos, 136,00m à direita e 150,50m à esquerda, confrontando à direita com o lote 21, à esquerda com os lotes 7 e 8 da Estrada Vereador Alceu de Carvalho e nos fundos com o lote 13 da Via Serviente 2 - Inscrição Municipal: 0331215 – CL: 13851-1. Imóvel DESOCUPADO. Valor à vista R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). - Valor a prazo – R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) para pagamento em até 10 parcelas consecutivas e sem juros.

Anexo 2 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

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

Lote (s): _____ . Leilão: ___ Data: ___/___/___ .

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R\$ _____ (_____) Mais comissão de 5%

referente à comissão do leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc.Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:		Número
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:		UF
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
Email:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,		
_____, _____ de _____ de 20____. Ass:_____		
_____.		

Anexo 3:

OPÇÕES DE PARCELAMENTO			
SINAL MÍNIMO	Nº DE PARCELAS MENSAIS	JUROS AO MÊS	CORREÇÃO MENSAL