

## EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA**, Leiloeiro(a) inscrito(a) na JUCESP sob o nº 844, com escritório à Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Bairro Jardim Paulista – São Paulo/SP, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária **TEREZA VARICODA**, brasileira, professora aposentada, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.731.055-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 005.541.598-99, residente e domiciliada na Rua Jorge Cardoso, nº 535 – “Spazio Verde”, Jardim Colombo – Itapetininga/SP, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, firmado em 30/06/2023, no qual figuram como fiduciantes **Celso Antônio dos Santos Ventura**, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.749.084-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 049.072.118-48 e sua mulher **Carla Aparecida Abe Ventura**, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 19.176.957-5-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 021.271.228-44, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, desde 18 de maio de 2002, residentes e domiciliados em Itapetininga/SP e **Rosival Ventura Proença**, brasileiro, solteiro (não convivente em união estável), maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 43.738.994-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 336.777.798/63, residente e domiciliado em Itapetininga/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Presencial e On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 23 de setembro de 2024, às 15h00**, endereço leiloeiro, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 14.291.682,93 (quatorze milhões, duzentos e noventa e um mil, seiscentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos)**, os imóveis a seguir descritos, com as propriedades consolidadas em nome da Credora Fiduciária, constituídos por:

- 1) Um Terreno Urbano, de formato irregular, contendo benfeitorias, com frente para o lado par da Estrada Municipal Antonio Serafim dos Santos, na quadra completada pela Rodovia Raposo Tavares - SP-270, Estrada Municipal José Corrêa de Moraes e Avenida Mário José Bartholo, localizado no Bairro da Chapadinha, nesta cidade e comarca de Itapetininga, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 37, com coordenadas UTM – N: 7.385.177,87 m; E: 803.077,78 m, Coordenadas Geodésicas: Latitude -23°36'56,294"; Longitude – 48° 01'47,553"; distante 1.970,00 metros do limite da faixa de domínio da Rodovia Raposo Tavares – SP 270; deste segue confrontando com a Chácara do Chá, matriculada sob nº 37.575, de propriedade de Marcia Aparecida Orsi Rolim do Amaral e Antônio Luiz Rolim do Amaral, sucessores de Roberto Orsi, com azimute de 46° 02' 26" e distância de 763,69 metros, chega-se ao ponto 38; deflete à direita e segue por um córrego sem denominação à montante e pelo meio de um açude, confrontando com o terreno sem construção, da Avenida Mario José Bartholo, matriculado sob nº 55.106, de propriedade de Tereza Varicoda, sucessora de Sival, com os seguintes azimutes e distâncias: 97° 28' 51" e distância de 7,99 metros chega-se ao ponto 11, com azimute de 110° 20' 18" e distância de 14,47 metros chega-se ao ponto 10, com azimute de 100° 19' 05" e distância de 3,85 metros chega-se ao ponto 9, com azimute de 143° 42' 14" e distância de 14,58 metros chega-se ao ponto 8, com azimute de 112° 46' 14" e distância de 23,38 metros chega-se ao ponto 7, com azimute de 115° 11' 28" e distância de 21,07 metros chega-se ao ponto 6, com azimute de 115° 11' 55" e distância de 63,39 metros chega-se ao ponto 5, com azimute de 118° 27' 06" e distância de 33,96 chega-se ao ponto CYX-V-7308; deflete à direita e segue pelo meio do referido açude e pelo mesmo córrego sem denominação à montante confrontando com o terreno sem construção, da Avenida Mario José Bartholo, matriculado sob nº 55.107, posse do Espólio de Vera Lia Bartholo de Macedo, sucessora de Sival, com os seguintes azimutes e distâncias: 121° 58' 48" e distância de 57,20 metros chega-se ao ponto CYX-V-7307, com azimute de 130° 23' 43" e distância de 76,23 metros chega-se ao ponto CYX-V-7306, com azimute de 130° 41' 27" e distância de 27,75 metros chega-se ao ponto CYX-V-7305, com azimute de 161° 08' 43" e distância de 87,08 metros chega-se ao ponto CYX-V-7304, com azimute de 144° 02' 08" e distância de 22,77 metros chega-se ao ponto CYX-P-7303; delete à esquerda e segue pelo referido córrego sem denominação à montante, confrontando com o Sítio São Jorge, matriculado sob nº 28.772, de propriedade de Celso Antônio dos Santos Ventura, sucessor de Sival, com os seguintes azimutes e distâncias: 144° 58' 40" e distância de 4,65 metros chega-se ao ponto 32, com

azimute de 107° 43' 18" e distância de 3,81 metros chega-se ao ponto 33; deflete à direita e segue confrontando com a Chácara Santa Terezinha, matriculada sob nº 37.058, de propriedade de Maria Cecília dos Santos Ventura, Maria Helena dos Santos Ventura Barros, Edson Antônio Trevisani Barros e Celso Ventura, sucessores de Antônio Nunes da Silveira, Wilson Moreira Rodrigues e Aristeu de Albuquerque, com azimute de 225° 49' 54" e distância de 913,57 metros chega-se ao ponto 34, distante 482,00 metros da faixa de domínio da Estrada Municipal José Correa de Moraes; deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal Antônio Serafim dos Santos com os seguintes azimutes e distâncias: 317° 38' 53" e distância de 13,31 metros chega-se ao ponto 35, com azimute de 329° 37' 19" e distância de 198,51 metros chega-se ao ponto 36, com azimute 329° 37' 19" e distância de 242,04 metros chega-se ao ponto 37, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 383.423,92 metros quadrados. **Imóvel objeto da matrícula nº 102.102 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP;**

- 2) O Terreno situado nesta cidade e 2º Subdistrito, na antiga Fazenda Sobradinho, representada por parte da gleba 3, com a área de quarenta e oito mil, quatrocentos e setenta e sete (48.477) metros quadrados e oitenta e um (81) centímetros, ou dois (2) alqueires mais setenta e sete (77) metros quadrados e oitenta e um (81) centímetros, com os característicos seguintes: começa no marco zero que se acha colocado no canto formado pela divisa da Gleba 2 e a Avenida existente; do marco zero segue rumo 46° 15' SW na distância de quatrocentos e dezoito (418) metros, até à margem direita de um córrego onde se localiza o marco 1, confrontando com a gleba 2, da Construtora Tardelli S.A.; do marco 1, segue pela margem direita do córrego em direção a sua nascente, na distância de trezentos e setenta e quatro (374) metros e doze (12) centímetros, confrontando nessa distância com Izaltino Serafim; aí deflete à esquerda e segue rumo 10°14' 42" SE e distância de trezentos e setenta e nove (379) metros e oitenta e quatro (84) centímetros; aí deflete à direita e segue na distância de duzentos e um (201) metros e vinte e cinco (25) centímetros, até chegar na Avenida existente, confrontando nessas duas distâncias com a área remanescente de Yolanda Franco Vampré; aí deflete à esquerda e segue margeando a Avenida existente na distância de dez (10) metros, até chegar no marco zero, ponto de partida da descrição. **Imóvel objeto da matrícula nº 55.106 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP.**

Obs: **(i)** Ocupados. Desocupações por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97; **(ii)** Consta na Av. 3 da matrícula nº 102.102 ajuizamento de ação da qual será baixada pela Vendedora sem prazo determinado; **(iii)** Consta na Av. 9 da matrícula nº 55.106 ajuizamento de ação da qual será baixada pela Vendedora sem prazo determinado; **(iv)** Consta na Av. 10 da matrícula nº 55.106 existência de ação da qual será baixada pela Vendedora sem prazo determinado.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **30 de setembro de 2024, às 15h00**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 11.433.346,34 (onze milhões, quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e quarenta e seis reais e trinta e quatro centavos)**.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro ([www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida

dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site ([www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício do direito de preferência, antes da arrematação do respectivo imóvel, que pode ocorrer durante a realização do 1º /ou 2º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O proponente vencedor por meio de lance on-line ou presencial terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro acerca da efetiva arrematação do imóvel, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. **A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do arrematante ou do devedor fiduciante, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil.**

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, a critério do **VENDEDOR**, o segundo maior lance será considerado o vencedor, condicionado ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.10.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

#### **Condições de participação, habilitação e leilão online:**

1.1. O local de realização do leilão possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

1.2. O leilão poderá ser suspenso, sem aviso prévio, na hipótese de manifestação do devedor fiduciante e efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência.

1.3. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão *online*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro ([www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)), até 1 (uma) hora antes do início do leilão presencial. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.4. Para participação *online* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro [www.xxxxxxxxxx.com.br](http://www.xxxxxxxxxx.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em

conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *online*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

**1.5** A efetiva arrematação do imóvel será confirmada pelo leiloeiro em até 05 dias corridos da data da realização do leilão, sendo que em até 24 horas contados da comunicação pelo leiloeiro da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro realizada a partir de conta corrente de sua titularidade e cópia dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

**1.6.** O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

**1.6.1.** Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

**1.6.2.** Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

**1.6.3.** Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

**1.7.** O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**1.8.** Quando solicitado, a minuta prévia da Escritura Pública de Venda e Compra será disponibilizada pelo leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

**1.9.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições

obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

## **2. DO PAGAMENTO DO PREÇO**

**2.1.** No prazo de até 24h da comunicação pelo leiloeiro acerca da efetivação da arrematação, conforme determinado na clausula 1.5., o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, a importância equivalente ao valor total da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, diretamente de conta bancária de titularidade do **COMPRADOR** para conta bancária de titularidade do **VENDEDOR**, à vista, através de transferência, DOC's ou TED's.

**2.1.1.** **É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificado na ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério do **VENDEDOR** sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.**

**2.1.2.** O valor referente a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, deverá ser pago diretamente ao leiloeiro, mediante transferência bancária, DOC's ou TED's para a conta indicada por este.

**2.2.** Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

## **3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS**

**3.1.** As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, ou término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

**3.2.** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

### **Responsabilidades do COMPRADOR**

**3.3.** O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (ii) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iv) Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

- (v) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vi) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (vii) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;
- (viii) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;
- (ix) Por todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc;
- (x) Por eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência.

**3.4.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

**3.5.** O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

**3.6.** Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos pelo **VENDEDOR** até a data da arrematação, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

**3.6.1.** Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o **VENDEDOR** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

**3.7.** O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

**3.8.** Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

**3.9.** É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da venda e compra.

## **Formalização da venda**

**3.10.** Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabela de Notas será definido pelo **VENDEDOR**.

**3.11.** Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra 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, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

**3.12.** O prazo referido no item 3.10 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. 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.

**3.13.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

**3.14.** 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 da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.

## **Evicção de direito**

**3.15.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

**3.16.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e a data da conferência dos comprovantes e elaboração do cálculo pelo **VENDEDOR** com aceite do **COMPRADOR** através de carta e/ou e-mail, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

**3.17.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

**3.18.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao

**VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

#### 4. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS (Não temos financiamento)

4.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo **VENDEDOR**. O **VENDEDOR**, por sua vez, entregará ao **COMPRADOR** a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR – Imposto Territorial Rural dos últimos 5 (cinco) anos e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura, o **COMPRADOR** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR).

4.2. Após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como “posse a justo título”, fornecendo cópia do protocolo ao **VENDEDOR**. Após o registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de “posse a justo título” para “área registrada”.

4.3. Competirá exclusivamente ao **COMPRADOR**, a suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva-legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR) perante o IBAMA. O **VENDEDOR** não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação.

4.4. O **COMPRADOR** tem ciência de que a Escritura só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA e CAR expedido/certificado pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O **VENDEDOR** responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

#### 5. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

5.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) 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, c) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições

do leilão), ou d) 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 mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**5.1.1.** Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e o **VENDEDOR** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

**5.2.** Na hipótese de cancelamento da venda, por desistência imotivada, o **COMPRADOR**, a critério do **VENDEDOR**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, cabendo ao **VENDEDOR** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.

**5.3.** No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** fará a devolução dos valores referente ao item 5.1., 5.1.1 e 5.2. em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Distrato, por ambas as partes, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

### **Restituição do imóvel**

**5.4.** Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

**5.5.** A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

## **6. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**6.1.** O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

**6.2.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.