

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Al. Santos, 787, 13º andar, Cj. 132, Jardim Paulista, devidamente autorizado pelos Credores Fiduciários **REINALDO MUSTAFÁ**, brasileiro, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 217.190.558-15, portador do RG nº 3.575.881-8 SSP/SP, casado sob o regime de comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com **MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFÁ**, agropecuarista, portadora do RG: 5.071.220 SSP/SP, inscrita no CPF/MF: nº 362.384.738-00, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP: 16800-000, e **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 25.199.882-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 114.958.238-30, casado sob o regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com **AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 28.383.446-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.491.298-47, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis/SP, CEP: 16800-000, nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em garantia e Outras Avenças (Livro 013, fls:288/300), lavrada em 25/04/2017, no Cartório de Notas e Anexos de Ilha Solteira/SP, na qual figura como Fiduciante **OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 219.844.008-76, portador do RG nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípio, 130, Andradina-SP, tendo como Garantidora Fiduciante MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob o nº 582.138.721-34 e RG nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, nº 1.255, Andradina/SP, levará em **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, de modo **Presencial e On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, à Alameda Santos, 787, 13º andar, Cj. 132, jardim Paulista em São Paulo/SP, no dia **25 de abril de 2018, às 15:00 horas**, os imóveis abaixo descritos, com as propriedades consolidadas em nome do credor Fiduciário. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já consignado o **dia 09 de maio de 2018**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, constituídos pelos seguintes imóveis:

OBJETOS DO LEILÃO:

- 1) MATRÍCULA Nº 7.721 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:04, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com a Rua Osório Pedroso; ao Sul, 12,00m com o lote 14, ao Leste 30,00m com o lote 05 e ao Oeste 30,00m com o lote 03, contendo parte de um barracão de madeira. Imóvel DESOCUPADO;
- 2) MATRÍCULA Nº 7.722 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:05, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com a Rua Osório Pedroso; ao Sul, 12,00m com o lote 15, ao Nascente 30,00m com o lote 06 e ao Oeste 30,00m com o lote 04. Imóvel DESOCUPADO;
- 3) MATRÍCULA Nº 7.723 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:06, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com a Rua Osório Pedroso; ao Sul, 12,00m com o lote 16, ao Leste 30,00m com o lote 07 e ao Oeste 30,00m com o lote 05. Imóvel DESOCUPADO;
- 4) MATRÍCULA Nº 7.724 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:07, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 06; ao Sul, 30m com o lote 08, ao Leste 12,00m com o lote 05 e ao Oeste 30,00m com o lote 04. Imóvel DESOCUPADO;
- 5) MATRÍCULA Nº 7.725 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:08, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 07; ao Sul, 30m com o lote 09, ao Leste 12,00m com a rua Osório Pedroso; e ao Oeste 30,00m com o lote 18. Imóvel DESOCUPADO;
- 6) MATRÍCULA Nº 7.726 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:09, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 08; ao Sul, 30m com o lote 10, ao Leste 12,00m com a rua Osório Pedroso; e ao Oeste 12,00m com o lote 19. Imóvel DESOCUPADO;
- 7) MATRÍCULA Nº 7.727 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:10, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 09; ao Sul, 30m com a Av. Barão do Rio Branco, ao Leste 12,00m com a rua Osório Pedroso; e ao Oeste 30,00m com o lote 20. Imóvel DESOCUPADO;
- 8) MATRÍCULA Nº 7.728 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo L:11, Q:32, com área de 360m2, situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com

o lote nº 1; ao Sul, 12,00m com a Travessa das Perobas; ao Nascente 30,00m com o lote 12, e ao Poente 30,00m com a Av. 7 de setembro. Existe no referido imóvel uma casa de madeira. Imóvel DESOCUPADO;

9) MATRÍCULA Nº 7.729 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:12, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com o lote nº 02; ao Sul, 12,00m com a Travessa das Perobas; ao Nascente 30,00m com o lote 13, e ao Oeste 30,00m com o lote 11. Imóvel DESOCUPADO;

10) MATRÍCULA Nº 7.730 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:13, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com o lote nº 03; ao Sul, 12,00m com a Travessa das Perobas; ao Nascente 30,00m com o lote 14, e ao Poente 30,00m com o lote 12. Imóvel DESOCUPADO;

11) MATRÍCULA Nº 7.731 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:14, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com o lote nº 04; ao Sul, 12,00m com a Travessa das Perobas; ao Nascente 30,00m com o lote 15, e ao Poente 30,00m com o lote 13. Imóvel DESOCUPADO;

12) MATRÍCULA Nº 7.732 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:15, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com o lote nº 05; ao Sul, 12,00m com a Travessa das Perobas; ao Nascente 30,00m com o lote 16, e ao Poente 30,00m com o lote 14. Imóvel DESOCUPADO;

13) MATRÍCULA Nº 7.733 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:16, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 12,00m com o lote nº 06; ao Sul, 12,00m com a Travessa das Perobas; ao Nascente 30,00m com o lote 17, e ao Poente 30,00m com o lote 15. Imóvel DESOCUPADO;

14) MATRÍCULA Nº 7.734 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:17, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 16; ao Sul, 30m com o lote 18, ao Leste 12,00m com o Lote nº 07; e ao Oeste 12,00m com a Travessa das Perobas. Imóvel DESOCUPADO;

15) MATRÍCULA Nº 7.735 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:18, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 17; ao Sul, 30m com o lote 19, ao Leste 12,00m com o Lote nº 08; e ao Oeste 12,00m com a Travessa das Perobas. Imóvel DESOCUPADO;

16) MATRÍCULA Nº 7.736 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:19, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 18; ao Sul, 30m com o lote 20, ao Leste 12,00m com o Lote nº 09; e ao Oeste 12,00m com a Travessa das Perobas. Imóvel DESOCUPADO;

17) MATRÍCULA Nº 7.737 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:20, Q:32, com área de 360m², situado no loteamento denominado "VILA JARY", medindo ao Norte, 30,00m com o Lote nº 19; ao Sul, 30m com a Av. Barão do Rio Branco; ao Leste 12,00m com o Lote nº 10; e ao Oeste 12,00m com a Travessa das Perobas. Imóvel DESOCUPADO;

18) MATRÍCULA Nº 7.738 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado por parte do L:08, com área de 19.600,77m², com as seguintes confrontações: ao Norte divisa com parte do mesmo lote; ao Sul, divisa com a serraria Guarujá; ao Leste, divisa com a Rua Osório Pedroso e ao Oeste, divisa com a serraria Jatobá. Imóvel DESOCUPADO;

19) MATRÍCULA Nº 7.739 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pelo L:10, com área de 1.225,00m², com as seguintes confrontações: ao Norte, 35,00m com a Rua Osório Pedroso, ao Sul com o prolongament da Travessa Peroba; ao Leste 60,00m com a Av. 7 de Setembro; e ao Oeste 80,00m com a propriedade vizinha. Imóvel DESOCUPADO;

20) MATRÍCULA Nº 7.741 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAARAPÓ/MS: IMÓVEL: Urbano, determinado pela Chácara nº 12, com área de 7.850,00m², situado no Loteamento denominado "VILA JARY", dentro das seguintes confrontações; ao Norte, 146,00m com a Chácara nº 11; ao Sul, 168,00m com a Chácara nº 13; ao Leste, 50,00m com o Travessão das Perobas; e ao Oeste, 50,00m com o corredor Engenho Velho. Existe no referido imóvel, treze casas e um estaleiro de madeira. Imóvel DESOCUPADO;

Valor da 1ª praça: R\$ 647.384,97 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e oitenta e quatro reais, noventa e sete centavos);

Valor da 2ª praça: R\$ 665,988,86 (seiscentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (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, 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, 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.

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

O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 120 dias, contados da data do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

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.

1. Condições de participação, habilitação e leilão on line

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 Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até as 10 horas do dia da realização do público leilão. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.3 Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. 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 *on line*) 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, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

1.4 No ato da arrematação, ou em 48 horas contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica 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.

1.5 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 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.

1.7 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 irretroatável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

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

1.9 O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo **COMPRADOR** ou a devolução por insuficiência de fundos, o **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, 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.

1.10 A Escritura Pública de Venda e Compra está disponível no *site* do leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

1.11 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. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1 No ato da arrematação, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados, depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicadas pelo **VENDEDOR** e pelo **LEILOEIRO**.

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, o 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.

4. Responsabilidades do COMPRADOR

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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 e transferidos ao **COMPRADOR**, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

4.5 O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.

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

4.6 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, 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.

4.7 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.

4.8 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.

5. Formalização da venda

5.1 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 Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR**.

5.2 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**.

5.3 O prazo referido no item 3.11 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.

5.4 Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, 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.

5.5 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.

6. Evicção de direito

6.1 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 a 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.

6.2 Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

6.3 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.

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

7.1 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).

7.2 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”.

7.3 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) 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.

7.4 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 expedido 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.

8. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

8.1 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.

8.1.1 Sobrevindo decisão judicial que determina 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**.

8.2 Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

8.3 Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 8.1. e 8.1.1, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

8.4 No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o **VENDEDOR** fará a devolução dos valores referente o

item 8.1. e 8.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

8.5 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.

8.5.1. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **COMPRADOR** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 8.3.

9. Restituição do imóvel

9.1 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.

9.2 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.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 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.

10.2 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.