

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, São Paulo/SP, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária CBA – COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, doravante designada **VENDEDORA**, inscrita no CNPJ sob nº 61.409.892/0001-73, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 14º andar, Cj. 141, Cidade Monções, São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular, datado de 21/06/2016, no qual figuram como Devedora Fiduciante BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em São Paulo – Capital, na Rua Dr. Moysés Kauffmann, nº 39 e 101, Barra Funda – CEP: 01140-010 e como Interveniente Garantidora HARAS FAZENDA BELA VISTA, CNPJ/MF nº 56.417.181/0001-00, com sede no Município de Capela do Alto/SP, na Rodovia Raposo Tavares, KM 130, Bairro Porto – CEP: 18195-000, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Presencial** (no endereço abaixo) e **On-line** (www.megaleiloes.com.br), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 08 de abril de 2020, às 15:00 horas**, à Alameda Santos, nº 787, 13º andar, Cj. 132, Jardim Paulista em São Paulo/SP, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 32.569.900,00 (trinta e dois milhões quinhentos e sessenta e nove mil e novecentos reais)**, o imóvel (Haras) formado pelas matrículas abaixo descritas, as quais já estão com a propriedade consolidada em nome da credora Fiduciária:

- a) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.009 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Uma área de terras denominada Gleba C, situada no Bairro do Porto, no município de Capela do Alto/SP, com área de três alqueires e meio, mais ou menos, ou 8,47 ha., mais ou menos ou ainda as metragens que forem encontradas dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente a começar num marco colocado à margem da Estrada Municipal de Araçoiaba da Serra, nas divisas da gleba B, de Cirilo Ribeiro Fernandes e sua mulher; segue pela estrada em 105,00m, até um marco nas divisas da propriedade de Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora de Hernani de Oliveira e Silva; faz ângulo e desce com esta confrontante até um marco; faz pequeno ângulo e continua a descer com a mesma confrontante até o banhado nas divisas de Hermelino Simões de Almeida ou seus herdeiros; faz ângulo num palanque, com herdeiros de Lourenço Alves Carriel, até um marco nas divisas da gleba B e com esta segue até o marco da margem da Estrada e ponto inicial, fechando-se o perímetro – **INCRA nº 632.031.003.140-9**.
- b) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.010 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Uma área de terras denominada Sítio São Cristóvão, situado no Bairro do Porto, no município de Capela do Alto/SP, com área de 12,90 ha., parte da gleba 147, com as seguintes medidas e confrontações: começa em um marco à beira da Estrada Municipal, seguida por uma cerca, em direção Sul, até um marco de cimento de onde segue pela mesma cerca numa diagonal à esquerda, até outro marco situado na ponta de uma capoeira, pela frente da qual continua seguindo a cerca até o marco da divisa da gleba 145 de Belmetal indústria e Comércio Ltda., sucessora de João Antunes Filho; deflete à direita em continuação com a divisa da mesma gleba 145 até um marco cravado à margem de um córrego; daí deflete à direita e segue por uma cerca até a Estrada Municipal, divisando assim com a gleba 146, acompanha à direita a Estrada Municipal até o marco ponto de partida, completando assim as divisas, contendo uma casa de empregado com 70,00m² – **INCRA nº 632.031.002.925-0**.
- c) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.011 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Uma área de terras com 19,95,00 ha., ou 199,500,00m², situado no Bairro do Porto, no município de Capela do Alto/SP, dentro das seguintes divisas: ao Norte por uma cerca e valo, confrontando com o remanescente do mesmo imóvel, pertencente aos proprietários: faz ângulo e segue em 150,00m no rumo 14º01'NE até um marco; faz ângulo e segue em 138,00m no rumo 71º45'SE confrontando com propriedade dos proprietários e com terras devolutas; ao sul por um córrego e banhado e com a gleba nº 98, ocupada por João Antunes Filho ou sucessores; a Leste com terras devolutas; finalmente a Oeste com a gleba nº 121, ocupada por Lourenço Alves Carriel, hoje seus herdeiros; pela água da Passagem ou Restinga e banhado, com a gleba 120 ocupada por Ermelino Simões Almeida, hoje seus herdeiros, fechando assim o perímetro, todo fechado por cercas de arame, imóvel esse havido em maior porção – Integrante do **INCRA nº 632.031.003.190-5/74** (Sítio Todos os Santos).
- d) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.012 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Uma área de terras com 20.000,00m² ou 2,00 ha., situado no Bairro do Porto, no município de Capela do Alto/SP, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa ao Norte, num marco junto a uma cerca e valo, segue confrontando por cerca e valo com terras devolutas, ou de quem de direito até um marco colocado nas divisas da Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora dos proprietários; faz ângulo e segue em 150,00m no rumo 14º01'NE até um marco, faz ângulo e segue em 138,00m rumo 71º45' confrontando com a Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora dos proprietários, até encontrar um marco junto as terras devolutas ou de quem de direito; faz

ângulo e segue confrontando com estas até o marco junto a cerca e valo, ponto de começo e fechando assim o perímetro – Integrante do **INCRA nº 632.031.003.190-5** (Sítio Todos os Santos).

- e) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.802 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um imóvel rural com a área de 6,05 ha., parte da gleba 147, situado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, cuja área encontra-se assim confrontada: começa num marco cravado à margem da Estrada Municipal e a beira de um valo; segue pelo referido valo e cerca, dividindo com a gleba 152, hoje ocupada por Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora de José e Camilo Gattaz, até um marco de cimento e fim da cerca; desse ponto deflete à direita e acompanhando a cerca onde segue dividindo com a gleba 151; hoje ocupada pela mesma Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora de Luiz Rosa de Albuquerque, até um marco; desse marco deflete à direita até a divisa da gleba 145, também da Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora de João Antunes Filho, onde existe um marco; desse marco deflete em 90º à direita pelo campo e por cerca bordejando uma capoeira até outro marco de cimento; daí deflete à esquerda em diagonal até outro marco sempre pela cerca, desse ponto torna a defletir à direita seguindo pela cerca, até encontrar a Estrada Municipal, que é a frente do terreno pelo Norte, no marco cravado à beira da Estrada completando assim as confrontações, terreno esse havido em maior porção - **INCRA nº 632.031.003.190-4**.
- f) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.964 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um terreno com a área de 28,60,11 ha., ou 286.011,00m², situado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, com as medidas e confrontações seguintes: inicia no ponto 0, estabelecido na confluência da propriedade de Cyro Totta, com a Estrada Municipal, segue por esta estrada na extensão de 890,00m; faz ângulo à esquerda e segue na extensão de 365,00m por cerca, com propriedade do mesmo Cyro Totta, até chegar no córrego; nesse ponto faz ângulo à esquerda e segue pelo referido córrego; nesse ponto faz ângulo à esquerda e segue pelo referido córrego na extensão de 750,00m até o ponto 12, passando do início das divisas até o ponto 12, pelos pontos nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11; do ponto nº 12, deixa o córrego e segue por cerca na extensão de 281,00m, com propriedade de Francisco Domingues até o ponto nº 13; faz ângulo à esquerda e segue com o mesmo Francisco Domingues, na extensão de 77,00m e segue mais 149,00m em linha reta, com propriedade de Cyro Totta, por cerca até o ponto de partida, fechando-se o perímetro - **INCRA nº 632.031.003.433-3**.
- g) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.965 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um terreno com a área de 145,20 ha., ou 1.452.000,00m², mais ou menos, tendo frente e localização à margem direita da Rodovia São Paulo-Paraná, no sentido de quem vem de São Paulo, situado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa em uma cerca, desce por ela dividindo com Balduino Manoel Rodrigues, atravessando a Estrada de Campo Largo, atual Araçoiaba da Serra até o córrego Taboão, por este desce até uma cerca de arame, dividindo com José Alves Rodrigues; faz ângulo e sobe por cerca de arame, dividindo com Adelaide Fonseca Cleto, até a Estrada de Campo Largo, já referida, faz ângulo e segue pela cerca de arame margeando a aludida estrada até fazer ângulo; deflete a direita e desce com a mesma Adelaide Fonseca Cleto, até fazer ângulo, segue à esquerda com Francisco José Rodrigues; deflete à direita até encontrar terras devolutas; faz ângulo sobe à esquerda, também por cerca de arame, margeando um valo até um portão; segue por cerca de arame até a Rodovia São Paulo-Paraná, dividindo ainda com terras devolutas; faz ângulo e segue pela rodovia até a cerca de arame, ponto de partida; contendo diversas benfeitorias, cujo imóvel faz parte da propriedade cadastrada no **INCRA nº 632.031.003.433-3** (1984).
- h) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.966 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um terreno com a área de 24,94,30 ha., ou 249.430,00m², gleba nº 98, situada no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, com as seguintes confrontações: confronta-se ao norte por um córrego e banhado com a gleba nº 97, de Ernandi de Oliveira, sucessores de Francisco Munhoz Sanches e Cyro Totta; ao sul, por um córrego e banhado, com a gleba nº 119 de Benedito de Ramos e Dirso Prestes, sucessor de Juvenal Alves Ribeiro e com Tereza de Almeida, antes terras devolutas, ainda com propriedade de Oswaldo Tadeu Figueiredo Bistão, Ademir Marconi da Silva e José Bella Netto, antes terras devolutas; a leste com Cyro Totta, antes terras devolutas e a oeste, pela água de passagem ou restinga e banhado com a gleba nº 120 de Ermelindo Simões Almeida, cujo imóvel faz parte da propriedade cadastrada no **INCRA nº 632.031.003.433-3**.
- i) **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 22.967 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um terreno com a área total de 96,80 ha., ou 968.000,00m², mais ou menos, denominado Sítio Campina, situado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, com as seguintes confrontações: começa na porteira à margem da Rodovia Raposo Tavares e sobe dividindo com Belarmino Correa e André Correa, até um marco; desse marco em diante, fazendo

deflexão, segue com terrenos nos quais José Domingues e Juvenal Domingues tem posse, até um marco; faz ângulo e segue com Camilo Gattaz, até um marco; faz ângulo e desce dividindo com o mesmo Gattaz, faz uma deflexão e ainda com Camilo Gattaz, segue até a Rodovia Raposo Tavares; faz ângulo e segue com a referida Rodovia até uma porteira, ponto inicial, imóvel faz parte da propriedade cadastrada no **INCRA nº 632.031.003.433-3 (1984)**.

- j) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 23.033 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um imóvel rural constante de parte da gleba 148, com a área de 7,00,42 ha., situado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, dentro das divisas e confrontações seguintes: começa em um marco colocado na distância de 50m do Ribeirão Água do Ribeirão ou Restinga e nas divisas do remanescente da Gleba nº 148, dos proprietários seguem em linha paralela ao citado Ribeirão Água da Passagem ou Restinga, em 376,00m até um marco colocado nas divisas da ora compradora Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora de João Antunes Filho, pela Gleba nº 145, seguem com esta até um marco, defletem a direita formando ângulo agudo e seguem por cerca de arame até um marco, deste defletem à direita e seguem ainda por cerca de arame, dividindo com a Gleba nº 150 dos proprietários sucessores de Antonio Antunes Fonseca, seguem como mesmos Proprietários Jose Bella Netto e sua mulher Ascenção Membrive Bella até o marco ponto de começo, fechando assim o perímetro - **INCRA nº 632.031.003.468-8**.
- k) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 26.129 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um terreno consistente de parte da Gleba nº 150 do 6º perímetro de Sorocaba/SP, com a área de 2,70 ha, situado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa num marco colocado na distância de aproximadamente 100m do Ribeirão Água da Passagem ou Restinga e nas divisas com os proprietários: José Bella Netto e sua mulher Ascenção Membrive Bella e da ora compradora: Belmetal Indústria e Comércio Ltda., sucessora de José Camilo Gattaz e Luiz Rosa de Albuquerque, segue com esta até um marco, deste deflete a esquerda e segue dividindo com a Gleba nº 148, da ora compradora, sucessora dos ora proprietários e com esta segue até um marco colocado na distância de 50,00m do Ribeirão Água da Passagem ou Restinga; faz ângulo e segue em linha reta e paralela ao referido Ribeirão da Passagem ou Restinga, na distância de 178,00m, até o marco ponto de começo, fechando assim o perímetro - **INCRA nº 632.031.003.468-8 (1984)**.
- l) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 31.713 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Um imóvel rural, com a área de 30.789,39m² (30,78 ha) ou 1,27 alqueires, localizado no Bairro do Porto, Capela do Alto/SP, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: na frente mede 139,16m e confronta com a Estrada que liga o Bairro do Porto ao KM 130 da Rodovia Raposo Tavares; na lateral esquerda, de quem olha da estrada para o imóvel, divide com Cirilio Ribeiro e mede 194,88m, na lateral direita mede 188,19m e confronta com uma Estrada particular e nos fundos mede 192,98m, confronta com herdeiros de Alcides Maciel. - **INCRA nº 632.031.006.840-0**.
- m) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 36.814 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP:** Uma área de terras localizada no Bairro do Porto, no município de Capela do Alto/SP, com área de 644.325,00m² ou 64,43,25 ha, ou 26,6250 alqueires, tendo a seguinte descrição: tem início pelo ponto A, situado junto as divisas de Renê Antonio de Campos e sua mulher Antonia Rosa Paluci; de A segue por cerca de restinga com rumo SE 89º30' e distância de 362,00m até o ponto B; em B deflete à direita e segue com o rumo SE 55º00' e SE 44º12' até o ponto C na distância total de 216,00m, em C deflete a esquerda e segue ainda por cerca e restinga com rumo SE 80º01' e distância de 236,00m até o ponto D, confrontando desde o ponto A até o ponto D com Renê Antonio de Campos e sua mulher Antonia Rosa Paluci; em D deflete à esquerda e segue com rumo NE 75º04' e distância de 204,00m até o ponto E, confrontando com Renê Antonio de Campos, com Antonia Rosa Paluci e com Benedito Domingues Menck (sucessor de José Maria Godoy); em E deflete à direita e segue com o rumo 89º59'NE, na distância total de 760,00m até o ponto F, confrontando com Antonio de Campos e sua mulher Antonia Rosa Paluci, com Benedito Domingues Menck (sucessor de José Maria Godoy) e Geraldo Marcondes Leite (sucessor de Holando Menck); em F deflete à direita e segue com o rumo SE 29º10' e na distância de 189,00m até o ponto G, confrontando com Geraldo Marcondes Leite (sucessor de Geraldo Nóbrega); em G deflete à direita e segue por cerca e restinga e a seguir por grota na distância total de 930,00m até o ponto H, junto as margens de um córrego (córrego do Barreirinho), confrontando com Guilherme Correa Cleto (sucessor de Adelaide Maria das Dores); a seguir deflete a direita e segue pelo córrego do Barreirinho 100,00m até o ponto I, em I deflete à esquerda e segue por cerca em 360,00m com o rumo NE 76º10' até o ponto J; em J deflete à esquerda e segue por cerca com rumo de 36º39'SW e na distância de 80,00m até o ponto L; em L

deflete a direita e segue por cerca com o rumo de NW 87º15' e na distância de 137,00m até o ponto M; em M deflete à direita e segue no rumo de NW 56º01' e distância de 191,00m até o ponto N; em N deflete à direita e segue por cerca no rumo NW 29º38' e na distância 441,00m até o ponto A (ponto de partida, confrontando desde o ponto H até o ponto A com Haras Fazenda Bela Vista (sucessora de Belmetal Indústria e Comércio Ltda. e Mário Vieira de Moraes) fechando-se o perímetro – **INCRA nº 632.031.003.620-6**.

IMÓVEL OCUPADO. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **22 de abril de 2020**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)**.

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. A **VENDEDORA** 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, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação à **VENDEDORA** 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.
- 1.4.1. A **VENDEDORA** 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 à **VENDEDORA**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.
- 1.4.2. 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.
- 1.4.3. 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.
- 1.4.4. Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA** para fins de análise cadastral e concretização da transação.
- 1.4.5. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido no Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).
- 1.5. 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.
- 1.6. A Escritura Pública de Venda e Compra está disponível no *site* do leiloeiro para prévia consulta dos interessados.
- 1.7. 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 á **VENDEDORA**, 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 pela **VENDEDORA** 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 da **VENDEDORA** 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.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.3. O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pelo levantamento e quitação de débitos (ex: INCRA, RECEITA FEDERAL e etc. - se houver), inclusive aqueles anteriores a data da arrematação, ainda que lançadas em nome da **VENDEDORA** ou de seus antecessores, que ainda existam sobre o imóvel.
 - (ii) pelo levantamento e quitação de eventuais débitos, junto as concessionárias que atuam na localidade do imóvel (fornecedoras de água, energia (luz), gás (se houver) e etc.), inclusive aqueles anteriores a data da arrematação, ainda que lançadas em nome da **VENDEDORA** ou de seus antecessores, que ainda existam sobre o imóvel.
 - (iii) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
 - (iv) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
 - (v) 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;
 - (vi) 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;
 - (vii) 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;
 - (viii) 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;
 - (ix) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
 - (x) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.
- 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. A **VENDEDORA** 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 a **VENDEDORA** 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 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.
- 3.7.** 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**.
- 3.7.1.** Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a **VENDEDORA** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.
- 3.8.** 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 da **VENDEDORA** ou de seus antecessores.
- 3.9.** Caso a **VENDEDORA** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela **VENDEDORA**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela **VENDEDORA** 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.
- 3.10.** 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

- 3.11.** Será celebrada pela **VENDEDORA** 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 pela **VENDEDORA**.
- 3.12.** Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério da **VENDEDORA**, 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**.
- 3.13.** O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da **VENDEDORA** (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.
- 3.14.** 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.
- 3.15.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar à **VENDEDORA**, 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 da **VENDEDORA**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo

imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

Evicção de direito

- 3.16.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo da **VENDEDORA**, 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 da **VENDEDORA** 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.
- 3.17.** 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).
- 3.18.** 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.

4. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

- 4.1.** 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; (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; (h) Regularizar eventuais demolições, reformas, danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação; (i) apresentar: 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, responsabilizando a **VENDEDORA**, somente pela assinatura obrigatória e indispensável nos documentos solicitados pelos órgãos competentes por tais regularizações, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

5. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

- 5.1.** Será permitida a desistência ou arrependimento da venda pela **VENDEDORA**, 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 da **VENDEDORA** (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 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, bem como o Leiloeiro fará a restituição do valor da comissão, corrigidos da mesma forma.
- 5.1.1.** 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 a **VENDEDORA** ficará limitada 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. A **VENDEDORA** e o Leiloeiro, procederão à devolução dos valores do imóvel e da comissão, na mesma conta que deu origem aos pagamentos, tanto do valor do imóvel, como o da comissão.

Restituição do imóvel

5.3. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à **VENDEDORA**. 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.

5.4. 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 à **VENDEDORA**, 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, pela **VENDEDORA**, 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.