

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Alameda Santos nº 787 – 13º andar – conjunto 132, no Jardim Paulista, em São Paulo/SP, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **JGP DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.504.046/0001-90 representado por sua administradora **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.201.501/0001-61, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida Presidente Wilson nº 231, doravante designada **VENDEDORA**, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 236, emitida em 30 de junho de 2014, no qual figura como Devedora Fiduciante: **EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 12.319.275/0001-71, com sede na Alameda Araguaia nº 943, piso C, conjunto 14, Allphaville, Barueri/SP – CEP: 06455-000, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo **Presencial**, no escritório do Leiloeiro e **On-line**, através do site: **www.megaleiloes.com.br**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 09 de setembro de 2020 às 10:00hs**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior de **R\$ 74.384.000,00 (setenta e quatro milhões, trezentos e oitenta e quatro mil reais)**, para os imóveis como um todo, ou seja, os quais são constituídos de 3 matrículas a seguir descritos, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Taubaté - SP, cujas propriedades foram consolidadas em nome do Credor Fiduciário:

A) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 139.473: IMÓVEL RURAL, denominado GRANJA PILOTO LTDA – GLEBA A, situado no bairro do Piracangaguá, Taubaté- SP, com frente para a Estrada Municipal do Piracangaguá, com a seguinte descrição: inicia-se no vértice 01, situado no limite do Sítio São José, com a faixa de domínio da Estrada Municipal do Piracangaguá, ponto este que está distante 2.251,61m, distância essa medida em linha reta, da confluência do Ribeirão Piracangaguá com a faixa de domínio da Rodovia Federal Presidente Dutra – BR 116, na pista SP-RJ. Deste segue confrontando com a faixa de domínio da Estrada Municipal do Piracangaguá, com os seguintes rumos e distâncias: 77º40'51"SW e 19,58m até o vértice 02; 67º51'32"SW e 19,84m até o vértice 03; 57º37'19"SW e 24,69m até o vértice 04; 44º37'03"SW e 8,73m até o vértice 05; 33º20'06"SW e 23,01m até o vértice 06; 29º16'50"SW e 19,23m até o vértice 07; 27º45'33"SW e 18,21m até o vértice 08; 37º54'23"SW e 11,10m até o vértice 09; 42º42'21"SW e 7,41m até o vértice 10; 59º04'48"SW e 10,03m até o vértice 11; 53º58'18"SW e 18,69m até o vértice 12; 62º45'51"SW e 73,10m até o vértice 13; 63º44'59"SW e 78,44m até o vértice 14; 74º33'37"SW e 21,49m até o vértice 15; 84º26'43"SW e 12,12m até o vértice 16; 84º00'47"NW e 19,57m até o vértice 17; 77º40'19"NW e 21,79m até o vértice 18; 66º30'13"NW e 17,09m até o vértice 19; 52º55'03"NW e 21,79m até o vértice 18; 66º30'13"NW e 17,09m até o vértice 19; 52º55'03"NW e 17,42m até o vértice 20; 50º58'56"NW e 21,70m até o vértice 21; 41º50'16"NW e 5,98m até o vértice 22; 42º10'57"NW e 36,79m até o vértice 23; 60º45'14"NW e 14,53m até o vértice 24; 74º26'55"NW e 14,24m até o vértice 25; 78º13'33"SW e 32,10m até o vértice 26; 68º48'06"SW e 26,04m até o vértice 27; 82º46'56"SW e 7,64m até o vértice 28; 69º55'45"SW e 21,48m até o vértice 29; 82º31'28"SW e 4,85m até o vértice 30; 59º14'56"SW e 47,48m até o vértice 31; 61º40'20"SW e 33,63m até o vértice A01; deste segue confrontando com a propriedade da Prefeitura Municipal de Taubaté (área desapropriada), com o seguinte rumo e distância: 22º02'50"NW e 318,36m até o vértice A02; deste segue confrontando com a linha de transmissão de energia elétrica, com o seguinte rumo e distância: 58º19'14"NE e 496,50m até o vértice A03; deste segue confrontando com o Sítio São José, com os seguintes rumos e distâncias: 31º27'17"SE e 0,93m até o vértice 121; 31º27'14"SE e 100,06m até o vértice 122; 32º23'41"SE e 35,42m até o vértice 123; 32º33'10"SE e 175,50m até o vértice 124; 76º28'55"SE e 132,82m até o vértice 01, ponto inicial da descrição, encerrando assim uma área de 237.841,05m², com um perímetro de 2.033,79m, cadastrado em área maior no **INCRA sob nº 635.200.008.265-7**, com área total 76,4112ha, módulo rural 0,0000ha, número de módulos rurais 0,0000, módulo fiscal 0,0000ha, número de módulos fiscais 3,8205, fração mínima de parcelamento 2,0000ha, na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o **NIRF nº 2.407.205-2** e no Sistema de Cadastramento Ambiental Rural do Estado de São Paulo sob nº 35541020000366.

OBS.: Consta no R-6 da Matrícula: CITAÇÃO de Ação Judicial – processo nº 1008893-27.2018.826.0100 – 7ª Vara Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.;

B) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 139.474: IMÓVEL RURAL, denominado GRANJA PILOTO LTDA – GLEBA B, situado no bairro do Piracangaguá, Taubaté - SP, com frente para a Estrada Municipal do Piracangaguá, com a seguinte descrição: inicia-se no vértice B01, situado no limite da propriedade da Prefeitura Municipal de Taubaté (área desapropriada), com a faixa de domínio da Estrada Municipal do Piracangaguá, ponto este que está distante 2.247,56m, distância essa medida em linha reta, da confluência do Ribeirão Piracangaguá com a faixa de domínio da Rodovia Federal Presidente Dutra – BR 116, na pista SP-RJ. Deste segue confrontando com a faixa de domínio da Estrada Municipal do Piracangaguá, com os seguintes rumos e distâncias: 17º19'59"SW e 15,08m até o vértice 35; 11º01'51"SW e 32,35m até o vértice 36; 08º23'07"SW e 43,00m até o vértice 37; 07º39'33"SW e 17,99m até o vértice 38; 07º46'38"SW e 18,11m até o vértice 39; 10º16'32"SW e 7,03m até o vértice 40; 20º32'58"SW e 10,06m até o vértice 41; 39º49'27"SW e 6,38m até o vértice 42; 53º13'47"SW e 4,61m até o vértice 43; 74º38'17"SW e 4,98m até o vértice 44; 87º33'13"NW e 6,92m até o vértice 45; 73º27'01"NW e 6,70m até o vértice 46; 63º12'38"NW e 4,37m até o vértice 47; 50º44'24"SW e 9,47m até o vértice 48; 43º11'02"NW e 84,34m até o vértice 49; 48º08'14"NW e 7,13m até o vértice 50; 48º08'14"NW e 8,03m até o vértice 51; deste segue confrontando com Sítio Esperança, com os seguintes rumos e distâncias: 48º08'14"NW e 13,63m até o vértice 52; 50º06'50"NW e 16,93m até o vértice 53; 39º54'18"NW e 25,83m até o vértice 54; 35º33'36"NW e 75,18m até o vértice 55; 36º42'12"NW e 64,94m até o vértice 56; 31º23'04"NW e 26,88m até o vértice 57; 26º32'11"NW e 68,16m até o vértice 58; 18º32'29"NW e 21,87m até o vértice 59; 18º32'29"NW e 3,62m até o vértice B02; deste segue confrontando com a linha de transmissão de energia elétrica, com o seguinte rumo e distância: 58º19'14"NE e 215,62m até o vértice B03; deste segue confrontando com a propriedade da Prefeitura Municipal de Taubaté (área desapropriada), com o seguinte rumos e distância: 22º02'50"SE e 330,48m até o vértice B01; ponto inicial da descrição, encerrando assim uma área de 71.724,22m², com um perímetro de 1.149,70m, cadastrado em área maior no **INCRA sob nº 635.200.008.265-7**, com área total 76,4112ha, módulo rural 0,0000ha, número de módulos rurais 0,0000, módulo fiscal 0,0000ha, número de módulos fiscais 3,8205, fração mínima de parcelamento 2,0000ha, na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o **NIRF nº 2.407.205-2** e no Sistema de Cadastramento Ambiental Rural do Estado de São Paulo sob nº 35541020000366.

OBS.: Consta no R-6 da Matrícula: CITAÇÃO de Ação Judicial – processo nº 1008893-27.2018.826.0100 – 7ª Vara Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.;

C) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 139.475: IMÓVEL RURAL, denominado GRANJA PILOTO LTDA – GLEBA C, situado no bairro do Piracangaguá, Taubaté - SP, com frente para a Estrada Municipal do Piracangaguá, com a seguinte descrição: inicia-se no vértice C01, situado no limite da propriedade a linha de transmissão de energia elétrica, com a propriedade da Prefeitura Municipal de Taubaté (área desapropriada), ponto este que está distante 1.817,74m, distância essa medida em linha reta, da confluência do Ribeirão Piracangaguá com a faixa de domínio da Rodovia Federal Presidente Dutra – BR 116, na pista SP-RJ. Deste segue confrontando com a linha de transmissão de energia elétrica, com o seguinte rumo e distância: 58º19'14"SW e 219,29m até o vértice C02; deste segue confrontando com o Sítio Esperança, com os seguintes rumos e distâncias: 35º02'43"NW e 4,43m até o vértice 64; 47º14'55"SNW e 20,53m até o vértice 65; 63º25'31"NW e 25,16m até o vértice 66; 63º11'18"NW e 128,51m até o vértice 67; 65º05'50"NW e 16,67m até o vértice 68; 60º46'48"NW e 10,69m até o vértice 69; 53º12'57"NW e 18,34m até o vértice 70; 53º48'32"SW e 3,70m até o vértice 71; 52º05'19"SW e 25,80m até o vértice 72; 66º57'41"NW e 12,66m até o vértice 73; 68º42'27"SW e 13,43m até o vértice 74; 42º26'28"SW e 26,15m até o vértice 75; 61º10'48"SW e 6,46m até o vértice 76; 83º33'01"SW e 73,05m até o vértice 77; 87º15'48"SW e 56,00m até o vértice 78; 84º25'27"SW e 42,13m até o vértice 79; 86º10'54"NW e 40,14m até o vértice 80; 85º44'08"SW e 18,13m até o vértice 81; 79º48'22"SW e 56,62m até o vértice 82; 76º15'22"SW e 14,90m até o vértice 83; 65º47'55"SW e 12,80m até o vértice 84; 52º08'42"SW e 17,90m até o vértice 85; 46º57'57"SW e 15,75m até o vértice 86; 53º21'58"SW e 21,46m até o vértice 87; 69º04'29"SW e 48,62m até o vértice 88; 61º13'58"SW e 37,15m até o vértice 89; 67º13'09"SW e 49,27m até o vértice 90; 66º46'26"SW e 34,39m até o vértice 91; 64º24'44"SW e 48,96m até o vértice 92; deste segue confrontando com a Rodovia Governador Carvalho Pinto – SP-70, com os seguintes rumos e distâncias: 19º04'26"NW e 67,37m até o vértice 93; 19º46'07"NW e 197,77m até o vértice 94; 70º13'50"NE e 11,00m até o vértice 95; 19º47'05"NW e 20,00m até o vértice 96; 70º13'50"SW e 11,00m até o vértice 97; 19º46'13"NW e 69,78m até o vértice 98; deste segue confrontando com a propriedade da LG Eletrônicos do Brasil S/A, com o seguinte rumo e distância: 70º31'23"NE e 584,39m até o vértice 110; deste segue confrontando com o lote 08 da Gleba 1 da Área industrial do Vale do Piracangaguá II, com os seguintes rumos e distâncias: 72º09'59"NE e 177,70m até o vértice 111; 73º43'11"NE e 66,39m até o vértice 112;

84°11'11"NE e 55,07m até o vértice C03; deste deflete à direita e segue em uma curva que se projeta à esquerda com raio de 95,00 e ângulo interno de 55°45'15" com o desenvolvimento medindo 92,44m até o vértice C04; deste segue em uma curva que se projeta a direita com raio de 120,00m e ângulo interno de 90°12'18" com o desenvolvimento medindo 188,93m até o vértice C05; deste segue em uma curva que se projeta a esquerda com raio de 530,00m e ângulo interno de 20°05'26" com o desenvolvimento medindo 185,84m até o vértice C06; deste segue em linha reta com rumo de 22°02'50"SE e distância de 110,77m até o vértice C01, inicial da descrição, confrontando do vértice C03 ao vértice C01, com a propriedade da Prefeitura Municipal de Taubaté (área desapropriada), encerrando assim uma área de 405.965,08m² e perímetro de 2.957,54m, cadastrado em área maior no **INCRA sob nº 635.200.008.265-7**, com área total 76,4112ha, módulo rural 0,0000ha, número de módulos rurais 0,0000, módulo fiscal 0,0000ha, número de módulos fiscais 3,8205, fração mínima de parcelamento 2,0000ha, na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o **NIRF nº 2.407.205-2** e no Sistema de Cadastramento Ambiental Rural do Estado de São Paulo sob nº 35541020000366. **OBS.: Consta no R-6 da Matrícula: CITAÇÃO de Ação Judicial – processo nº 1008893-27.2018.826.0100 – 7ª Vara Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.;**

Quando Ocupados. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97;

Caso não haja arrematante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **15 de setembro de 2020**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lances mínimos iguais ou superiores a **R\$ 85.873.944,05 (oitenta e cinco milhões, oitocentos e setenta e três mil, novecentos e quarenta e quatro reais e cinco centavos)**, para os imóveis como um todo.

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.

A Devedora Fiduciante será comunicada 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, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo a Devedora Fiduciante adquirir sem concorrência de terceiros, os imóveis 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 da Devedora Fiduciante, que poderá adquirir os Imóveis preferencialmente em 1º ou 2º leilão, 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 encontram.

O arrematante pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de arremate, inclusive se tal arrematação for realizada pela Devedora 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 (cento e vinte) dias, contados da data do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 (vinte e quatro) 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 arrematação, e estará o proponente sujeito às sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, laudêmio, 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 *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. Serão adotadas todas as recomendações de prevenção contra o Covid-19, conforme estipulado pelo Ministério da Saúde.

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 às 09 (nove) horas do dia da realização do público leilão. O Credor Fiduciário não responderá por 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 ao Credor Fiduciário ou ao leiloeiro.

1.4. No ato da arrematação, ou em 48 (quarenta e oito) horas contadas da data de realização do leilão, o arrematante 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 antenupcial, 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. O Credor Fiduciário está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), 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 arrematante, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação dos imóveis, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Credor Fiduciário, 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 dos imóveis e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.4.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério, para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.5. O arrematante não poderá desistir da compra/arrematação, após efetuados os pagamentos dos imóveis e da comissão. Caso queira desistir, este ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor final 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 arrematante perderá, automaticamente, qualquer direito sobre os imóveis arrematados.

1.6. Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante 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 arrematante pagará ao Credor Fiduciário, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão diretamente ao leiloeiro, através de depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicada pelo Credor Fiduciário e pelo LEILOEIRO.

2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir os 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 arrematante não terá direito a exigir do Credor Fiduciário nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço dos imóveis.

3.2. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Os imóveis estão descritos neste Edital e os interessados deverão fazer diligência prévia, não podendo alegar nenhum desconhecimento posteriormente ao lance ofertado no intuito de desistir da compra.

3.3. O arrematante é responsável:

- (i) Por eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA;
- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) por débitos relativos ao INSS das eventuais edificações com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante os órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iv) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial dos imóveis junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (v) pelo cancelamento dos eventuais ônus dos imóveis (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;
- (vi) 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 arrematante 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 Credor Fiduciário não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo arrematante. O arrematante deverá manter o Credor Fiduciário indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou criminalmente em razão de passivos ambientais dos imóveis.

3.6. O arrematante se sub-rogará nas ações em curso relacionadas aos imóveis, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como será o único responsável pelos custos relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação.

3.7. O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre os imóveis desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas aos imóveis, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação dos imóveis e reparações, segurança dos imóveis e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos imóveis e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Credor Fiduciário ou de seus antecessores.

3.8. Caso o Credor Fiduciário incorra em despesas que sejam de responsabilidade do arrematante, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo Credor Fiduciário, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela Credora Fiduciária até a do efetivo ressarcimento pelo arrematante, 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 arrematante adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta dos imóveis, ao passo que a posse indireta será transmitida ao arrematante logo após o pagamento do lance e demais despesas.

3.10. Será celebrada pelo arrematante e Credor Fiduciário uma 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.

3.11. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer, a critério do Credor Fiduciário, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra dos imóveis, 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 arrematante.

3.12. O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do Credor Fiduciário, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do arrematante, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.13. Serão de responsabilidade do arrematante 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), laudêmo, 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 dos lotes específicos.

3.14. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o arrematante deverá apresentar ao Credor Fiduciário, 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 arrematante, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante a Receita Federal, INCRA, Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

3.15. A **VENDEDORA** não se responsabilizará pela evicção.

4. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

4.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá assinar e protocolar na Receita Federal do Brasil o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação). A **VENDEDORA**, por sua vez, entregará ao **ARREMATANTE** a documentação relativa aos imóveis disponíveis e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura, o **ARREMATANTE** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal nas matrículas dos imóveis e os (iii) documentos de identificação da área dos imóveis, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento).

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

4.3. Competirá exclusivamente ao **ARREMATANTE**, 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 aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento dos imóveis; (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 nas matrículas dos imóveis, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. A **VENDEDORA** 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 **ARREMATANTE** tem ciência de que a Escritura só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área dos imóveis, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. A **VENDEDORA** 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 pela **VENDEDORA**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **ARREMATANTE** 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 **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente

paga pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

5.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão dos imóveis após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **ARREMATANTE**, a arrematação poderá ser cancelada e a **VENDEDORA** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **ARREMATANTE**. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.

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

5.3. Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 5.1. e 5.1.1, o **ARREMATANTE** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago à **VENDEDORA**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

5.4. No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, a **VENDEDORA** fará a devolução dos valores referente aos itens 5.1. e 5.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.

5.5. Caso o **ARREMATANTE** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto a **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **ARREMATANTE** ou consignação de pagamento.

Restituição dos imóveis

5.6. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **ARREMATANTE** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver os imóveis à **VENDEDORA**. Os imóveis deverão ser restituídos em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **ARREMATANTE** devidamente quitados e completamente desocupados de pessoas e coisas.

5.7. A não restituição dos imóveis no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **ARREMATANTE**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à **VENDEDORA**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço dos imóveis, 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.