

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Al. Franca 580, Jardim Paulista, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária **DIREÇÃO S/A, CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, com sede em Santos/SP, na Praça da República, nº 62, 4º andar, cjs 41/43, com CNPJ/MF nº 58.158.387/0001-99, nos termos do Instrumento Particular nº 22589R03, datado de 07/08/2017, no qual figuram como Devedores: **MARCELO DE CASTRO NOBRE**, brasileiro, gerente, com RG nº 18.185.648-7, com CPF/MF nº 080.473.628-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **PRISCILLA VILELLA MATOSO NOBRE**, brasileira, professora, com RG nº 25.258.046-1 SSP/SP, com CPF/MF nº 252.203.828-10, residentes e domiciliados na rua João Ramalho, nº 315, Apto. 107, Bairro Centro, São Vicente/SP – CEP: 11310-150, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo **Presencial e On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **06 de novembro de 2020, às 10:00 horas, “presencial”** à Alameda Santos nº 787, 13º andar, Cj. 132 - Jardim Paulista em São Paulo/SP e **“on-line”**, através do site: www.megaleiloes.com.br, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil reais)**, os imóveis a seguir descritos, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário, que assim se descrevem:

A) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 129.601 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE/SP: O APARTAMENTO DE COBERTURA ou DUPLEX nº 107, localizado no 10º andar e andar de cobertura do EDIFÍCIO IMPERIAL GARDEM, situado na rua João Ramalho, nº 315 em São Vicente/SP, com uma área útil de 290,58m², área comum de 60,03m² e área total construída de 350,61m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 2,87% no terreno – **Inscrição Cadastral nº:** 14-0058-0082-00315-140.

OBS: Consta no Av.13 da Matrícula: A existência de Ação de Execução movida pelo Banco Bradesco – proc.: 1004694-49.2015.8.26.0590, controle nº 524/2015 – 4º OC de São Vicente/SP; **Consta no Av.14 da Matrícula:** A INDISPONIBILIDADE dos bens do devedor fiduciário, solicitada pelo TST/SP – proc.: 0002021-88.2014.5.02.0482.

B) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 129.602 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE/SP: O BOX nº 3, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO IMPERIAL GARDEM, situado na rua João Ramalho, nº 315 em São Vicente/SP, com uma área útil de 12,00m², área comum de 2,48m² e área total construída de 14,48m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,12% no terreno – **Inscrição Cadastral nº:** 14-0058-0082-00315-152.

OBS: Consta no Av.13 da Matrícula: A existência de Ação de Execução movida pelo Banco Bradesco – proc.: 1004694-49.2015.8.26.0590, controle nº 524/2015 – 4º OC de São Vicente/SP; **Consta no Av.14 da Matrícula:** A INDISPONIBILIDADE dos bens do devedor fiduciário, solicitada pelo TST/SP – proc.: 0002021-88.2014.5.02.0482.

C) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 129.603 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE/SP: O BOX nº 3-A, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO IMPERIAL GARDEM, situado na rua João Ramalho, nº 315 em São Vicente/SP, com uma área útil de 12,00m², área comum de 2,48m² e área total construída de 14,48m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,12% no terreno – **Inscrição Cadastral nº:** 14-0058-0082-00315-154.

OBS: Consta no Av.13 da Matrícula: A existência de Ação de Execução movida pelo Banco Bradesco – proc.: 1004694-49.2015.8.26.0590, controle nº 524/2015 – 4º OC de São Vicente/SP; **Consta no Av.14 da Matrícula:** A INDISPONIBILIDADE dos bens do devedor fiduciário, solicitada pelo TST/SP – proc.: 0002021-88.2014.5.02.0482.

D) IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 129.604 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE/SP: O BOX nº 3-B, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO IMPERIAL GARDEM, situado na rua João Ramalho, nº 315 em São Vicente/SP, com uma área útil de 12,00m², área comum de 2,48m² e área total construída de 14,48m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,12% no terreno – **Inscrição Cadastral nº:** 14-0058-0082-00315-156.

OBS: Consta no Av.13 da Matrícula: A INDISPONIBILIDADE dos bens da devedora fiduciária, solicitada pelo TST/SP – 2ª Região – proc.: 1000937-51.2018.5.02.0302; **Consta no Av.14 da Matrícula:** A INDISPONIBILIDADE dos bens do devedor fiduciário, solicitada pelo TST/SP – proc.: 0002021-88.2014.5.02.0482.

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 20 de novembro de 2020, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lances mínimos iguais ou superiores a **R\$ 2.519.627,01 (dois milhões, quinhentos e dezenove mil, seiscentos e vinte e sete reais e um centavo)**.

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.

Os Devedores Fiduciantes serão comunicados 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 os Devedores Fiduciantes 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 dos Devedores Fiduciantes, que poderão 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 encontra.

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 pelos Devedores Fiduciantes, 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 do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

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

Condições de participação, habilitação e leilão 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 (dez) horas do dia da realização do público leilão. A Credora Fiduciária 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, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação à Credora Fiduciária 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. A Credora Fiduciária está obrigada 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 do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar à Credora Fiduciária, 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 Credora Fiduciária para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.5. O arrematante não poderá desistir da compra/arrematação, após efetuados os pagamentos do imóvel 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 o imóvel arrematado.

1.6. A Matrícula atualizada 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 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 à Credora Fiduciária, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, de forma separados, através de depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicada pela Credora Fiduciária 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 da Credora Fiduciária 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 arrematante alegar desconhecimento de suas condições, ocupações pelos devedores ou terceiros, 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 Arrematante

3.3. O arrematante é responsável:

(i) pelo levantamento e pagamento de eventuais Débitos (IPTU, Condomínio – quando houver e etc.), ainda que anteriores à arrematação, bem como de 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.

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. A Credora Fiduciária 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 a Credora Fiduciária indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou criminalmente 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 a esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao arrematante, 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 arrematante se sub-rogará nas ações em curso relacionadas ao imóvel, 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.

3.7.1. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a Credora Fiduciária eventualmente figure como ré, o arrematante poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.8. O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel em razão da natureza propter rem, 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 arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da Credora Fiduciária ou de seus antecessores.

3.9. Caso a Credora Fiduciária incorra em despesas que sejam de responsabilidade do arrematante, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela Credora Fiduciária, 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.

3.10. É de responsabilidade do arrematante adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel, ao passo que a posse indireta será transmitida ao arrematante logo após o pagamento do lance e demais despesas.

Formalização da venda

3.11. Será celebrada pelo arrematante e Credora Fiduciária 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 pelo VENDEDOR.

3.12. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer, a critério da Credora Fiduciária, 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 arrematante.

3.13. O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da Credora Fiduciária (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 arrematante, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.14. 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), 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 arrematante deverá apresentar à Credora Fiduciária, 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 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 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.

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. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela Credora Fiduciária, 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 Credora Fiduciária (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 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 arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação, até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a arrematação poderá ser cancelada a pedido do arrematante. Em tal hipótese, a Credora Fiduciária ficará limitada apenas à devolução do valor do preço pago pelo arrematante. 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 arrematante.

4.2. Não cumprida a obrigação de pagamento pelo arrematante no prazo indicado, a Credora Fiduciária poderá considerar o negócio terminado e o arrematante perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

4.3. Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 4.1.a e 4.1.b, o arrematante arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago à Credora Fiduciária, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

4.4. No caso de devolução dos valores pagos pelo arrematante, a Credora Fiduciária fará a devolução dos valores referente o item 4.1. e 4.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do arrematante.

4.5. Caso o arrematante não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto à Credora Fiduciária, a Credora Fiduciária procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do arrematante ou consignação de pagamento.

Restituição do imóvel

4.6. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o arrematante deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à Credora Fiduciária. O imóvel deverá ser restituído em estado de

conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo arrematante, devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do arrematante para desocupação não tenham surtido efeitos.

4.7. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o arrematante, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à Credora Fiduciária, 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.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício, pelo arrematante, 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.

5.2. 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.