

**EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES**  
**DIA 14/12/2020, ÀS 15:00 HORAS**

**Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001**

**1. Comitente - VENDEDOR.**

1.1. **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA**, doravante designado **VENDEDOR**, inscrito no CNPJ sob nº 13.990.000/0001-28, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar.

**2. Objeto do Leilão.**

2.1. **Gurupi – TO - Fazenda São Sebastião – Área 01 c/ 530,4238 ha**. Imóvel este relacionado no “Anexo 1”.

2.2. **Situação de ocupação:** O imóvel encontra-se ocupado por arrendatário do ex-proprietário, o qual está sendo notificado pelo Vendedor para desocupação em até 30 dias a contar do recebimento da notificação. Caso a desocupação não ocorrerá até a data do leilão, competirá exclusivamente ao comprador adotar as medidas necessárias para a desocupação.

2.3. **Lance Inicial: R\$ 12.000.000,00 (condicionado a aprovação do VENDEDOR).**

**3. Dia e Horário do Leilão.**

3.1. O Leilão será realizado somente de forma online, ficando disponível para LANCES a partir de 27.11.2020, até o dia **14 de dezembro de 2020, com encerramento a partir das 15:00 horas.**

**4. Das Visitas Prévias ao Imóvel.**

4.1. As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão. Para isso, os interessados, devem enviar e-mail para [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br), informando os dados de quem irá visitar o imóvel (nome(s), RG's ou CPF's, data e horário), para que a mesma possa ser agendada.

**5. Lances.**

5.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Cláusula 8).

**6. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

6.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

6.1.1. **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

6.1.2. **Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

6.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

## **7. Como Participar do Leilão Online.**

7.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital, inclusive para àqueles que optarem pela participação de forma presencial (quando possível).

7.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos de forma presencial (quando possível) e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do Leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do Leilão para aqueles que estiverem participando da forma presencial (quando possível).

7.3. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

## **8. Proposta para Compra.**

8.1. Após o encerramento do Leilão, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

8.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

## **9. Condução do Leilão.**

9.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

9.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

9.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

9.4. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate a lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de 10 (dez) dias para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (Cláusula 8). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

9.5. O valor mínimo aprovado pelo VENDEDOR não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

9.6. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

9.7. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

## **10. Dos Valores.**

10.1. O imóvel está sendo ofertado para pagamento à vista ou parcelados, nas condições previstas no "Anexo 3".

10.2. Caberá ao ARREMATANTE, além do pagamento do imóvel, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento), sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s).

## **11. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

11.1. Após a arrematação e se aprovado pelo VENDEDOR, o ARREMATANTE será contatado pelo Leiloeiro e receberá via e-mail, com os dados bancários para a realização dos pagamentos. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5%), assim como do pagamento da Arrematação (**do sinal**, se à prazo ou **total**, se à vista), deverão ser realizados no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas, a contar da comunicação do Leiloeiro ao ARREMATANTE, sendo que os comprovantes deverão ser enviados, em resposta ao e-mail recebido.

11.2. Para as Arrematações pagas à Vista, o VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da efetiva realização do pagamento, sendo o Tabelionato de

Notas de escolha do VENDEDOR.

11.3. Para arrematação com parcelamento, o vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias, após a data do Leilão e/ou aprovação da proposta (Cláusula 8) e as demais parcelas em igual dia dos meses ou ano subsequentes, independentemente da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, que deverá ser formalizada em até 15 (quinze) dias da apresentação, pelo COMPRADOR, de toda a documentação necessária.

11.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Promessa de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** 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, **d)** quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** 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 índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

11.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução dos valores, descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e ainda comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

11.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como na necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

## **12. Das Despesas com a Transferência de Imóveis dos Débitos.**

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; **6)** Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como

servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **8)** Cientificar-se 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, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

O VENDEDOR não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Comprador, será lavrada a escritura pública, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

**12.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**12.1.1. Débitos:** Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão.

### **13. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel**

**13.1. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS”** e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

**13.2.** Caso o imóvel permaneça ocupado por terceiros até a data do leilão, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

**13.3.** O ARREMATANTE declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente viabilizados, custeados e acompanhados, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

### **14. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso do Imóvel**

**14.1.** O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará

obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

## 15. Penalidades

15.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (cláusula 8), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

## 16. Disposições Gerais.

16.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito, 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 (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

16.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido **o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios**, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

16.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

16.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

16.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **“Entrar ou Criar Conta”** no portal do Leiloeiro.

## 17. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

17.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel, conforme constarem nas descrições, relativas ao imóvel, no anexo 1, do presente edital.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

**São Paulo/SP, 27 de novembro de 2020.**

---

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA

Representante Legal

### **Anexo 1:**

#### **LOTE 1**

**IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 33.474 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GURUPI/TO, assim descrito: FAZENDA SÃO SEBASTIÃO** – ÁREA 01, localizada na Parte remanescente da fusão de parte do lote nº 43, do Loteamento Fazenda Santo Antonio, Gleba 08, 2ª Etapa, com as Chácaras: Parte da 02, 03, Parte da 04, 19, 20, 21, 22 e Parte da 23; situada neste município, com área de **530,4238ha**. Cadastro no INCRA sob o nº 924.067.001.678-5; CCIRs sob o nº 06916707090, exercício: 2006/2007/2008/2009 e 30243713209 – exercício de 2019, devidamente quitados; e na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº 1.068.016-0, imóvel com seus limites e confrontações, melhores descritos e caracterizados na matrícula acima citada, a qual está disponível no site do Leiloeiro. **OBS: a)** Há projeto em aprovação na Prefeitura de Gurupi/TO, para loteamento em parte do Imóvel, é de responsabilidade dos interessados, a verificação sobre andamento, exigências, etc.; **b)** Área de reserva legal de 187,3726 averbada na citada matrícula – AV. 2. e **c)** O imóvel encontra-se ocupado por arrendatário do ex-proprietário, o qual está sendo notificado pelo Vendedor para desocupação em até 30 dias a contar do recebimento da notificação. Caso a desocupação não ocorrerá até a data do leilão, competirá exclusivamente ao comprador adotar as medidas necessárias para a desocupação.

**Valor Inicial: R\$ 12.000.000,00.**

**OBS.: OS LANCES SERÃO CONDICIONAIS E ESTARÃO SUJEITOS A APRECIÇÃO E APROVAÇÃO DO COMITENTE/VENDEDOR, PARA A CONTINUIDADE DA ARREMATACÃO.**

## **Anexo 2 – Proposta De Compra**

**À Mega Leilões,**

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): \_\_\_\_\_ . Leilão: \_\_ Data: \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

**Descrição do (s) lote (s):**


**Valor da Proposta:**

R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) Mais comissão de

5% referente à comissão do Leiloeiro.

**Dados do proponente:**

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
Email:		
<p>Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade,</p> <p>_____, ___ de ___ de 2020.</p> <p>Ass: _____.</p>		

### Anexo 3:

**1 - À vista:** com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

**2 – Parcelado – parcelas mensais:**

**2.1** - Sinal mínimo de 25%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

**2.2** - Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante com correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em 36 parcelas mensais, sem juros.

