

LEILÃO DE IMÓVEIS – 13/11/2024

Anexo I

LOTE 001 – FORMOSA DO RIO PRETO/BA – Fazenda Caraíbas, localizada à 12km da BA-135. Área total: 993,38ha. Matrícula 3.970 do CRI Local. **Obs.: (i)** Na Av. 02 da referida matrícula, consta área de reserva legal, gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do Ibama; **(ii)** Possíveis invasões no terreno (cerca, placa, plantação) - Eventual desocupação será de responsabilidade do arrematante; **(iii)** Eventuais regularizações e respectivos custos serão de responsabilidade do arrematante.

Lance Inicial: R\$ 2.115.472,00

LOTE 002 – ALTO TAQUARI/MT – Lote de Terreno, localizado à Rua Irene Barbosa Carvalho, s/n, Lote 13, Quadra 01, Residencial Santeiro. Área total: 363,34m². Matrícula 1.326 do CRI Local. **Obs.: (i)** Imóvel desocupado; **(ii)** Eventuais regularizações e respectivos custos serão de responsabilidade do arrematante. **Lance Inicial: R\$ 60.000,00**

LOTE 003 – ALTO TAQUARI/MT – Lote de Terreno, localizado à Estrada do Castigo, s/n, Lote 01, Quadra 02, Residencial Santeiro. Área total: 313,32m². Matrícula 1.330 do CRI Local. **Obs.: (i)** Imóvel desocupado; **(ii)** Eventuais regularizações e respectivos custos serão de responsabilidade do arrematante.

Lance Inicial: R\$ 70.000,00

LOTE 004 – ALTO TAQUARI/MT – Lote de Terreno, localizado à Estrada do Castigo, s/n, Lote 03, Quadra 02, Residencial Santeiro. Área total: 334,73m². Matrícula 1.332 do CRI Local. **Obs.: (i)** Imóvel desocupado; **(ii)** Eventuais regularizações e respectivos custos serão de responsabilidade do arrematante.

Lance Inicial: R\$ 70.000,00

LOTE 005 – ALTO TAQUARI/MT – Lote de Terreno, localizado à Rua Irene Barbosa Carvalho, s/n, Lote 16, Quadra 02, Residencial Santeiro. Área total: 318,86m². Matrícula 1.345 do CRI Local. **Obs.: (i)** Imóvel desocupado; **(ii)** Eventuais regularizações e respectivos custos serão de responsabilidade do arrematante. **Lance Inicial: R\$ 60.000,00**

EDITAL DE LEILÃO

DORA PLAT, brasileira, casada, Leiloeira Oficial devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 744, portadora do CPF/ME nº 070.809.068-06, com endereço de e-mail dplat@portalzuk.com.br ("LEILOEIRO"), devidamente autorizada pela vendedora, **Bunge Alimentos S.A.**, sociedade com sede inscrita no CNPJ sob nº 84.046.101/0001-93, com endereço na Rodovia Jorge Lacerda, nº 4657, Km 20, bairro Poço Grande, CEP 89115-28, no Município de Gaspar, Estado de Santa Catarina, e sede administrativa inscrita no CNPJ sob nº 84.046.101/0574-62, com endereço na Rua Diogo Moreira, nº 184, 5º ao 14º andares, bairro Pinheiros, CEP 05423-010, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo; doravante designada **VENDEDORA**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital. O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances on-line, encerrando-se no dia **13/11/2024**, a partir das **11:00** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP e estará a cargo de Dora Plat – Jucesp 744.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site portalzuk.com.br. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances para o respectivo lote, será prorrogado em 02 (dois) minutos quantas vezes forem necessárias para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, 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.

4. DECLARAÇÃO DA VENDEDORA

4.1. A **VENDEDORA**, legítima proprietária, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com as respectivas obrigações, quanto à regularização.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se à **VENDEDORA**, o direito de liberar ou não os imóveis, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. O valor atribuído para o lance inicial dos lotes, não necessariamente é o preço mínimo de venda. A **VENDEDORA**, irá analisar a maior oferta recebida por cada lote, e, em até 05 (cinco) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão. Na hipótese de não homologação pela **VENDEDORA**, considerar-se-á o lance ofertado sem efeito, não sendo devido, qualquer valor ao proponente. O proponente, declara ter ciência, de que o lance ofertado, não caracteriza direito adquirido e/ou vinculativo, sem a homologação pela **VENDEDORA**, e que, desde já, renuncia a qualquer valor, que venha a ser requerido, a título de indenização e/ou reembolso, bem como, qualquer direito ou ação, não podendo em qualquer hipótese, alegar desconhecimento dessa condição.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá aos arrematantes, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura, INCRA, RFB, IBAMA, Órgãos ambientais e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, INCRA e RFB, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, retificações de área, averbações, registros, atualizações cadastrais de IPTU, CIB ITR, CCIR e CAR, emissões de declarações, ADAs e DITRs, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

5.4. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. Os arrematantes, irão adquirir os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegarem desconhecimento das condições, características, localização e estado de conservação em que os imóveis se encontram, seja a que tempo ou título for não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do instrumento de compra e venda ou abatimento proporcional do preço em nenhuma hipótese.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador, a partir da data da homologação da venda, serão de exclusiva responsabilidade dos arrematantes.

5.8. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital.

5.9. Somente serão aceitos os lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.10. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.11. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa.

5.12. Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA**, para fins de concretização da transação.

5.13. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.14. O pagamento do valor total do arremate poderá ser feito por meio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, em conta corrente a ser indicada pela **VENDEDORA**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À Vista, com o pagamento do valor total do arremate, dentro do prazo de 24 horas, condicionado à homologação da venda, na forma do item 5.1.1, deste Edital.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do preço total do arremate, a ser pago na homologação da venda, pagará também ao Leiloeiro, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra (“Escritura”).

8.2. A **VENDEDORA** e o arrematante deverão lavrar o competente instrumento de formalização da alienação em até 60 (sessenta) dias, contados da data da homologação da venda, conforme subitem 8.1, quando não houver pendência

de regularização documental. Havendo pendência documental declarada, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da Escritura.

8.3. A Escritura será firmada com o arrematante cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos e na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da **VENDEDORA**.

8.4. A **VENDEDORA** se obriga a fornecer ao(s) arrematante(s), (i) a certidão de matrícula do(s) imóvel(is) atualizada(s), de ônus e alienações; (ii) o comprovante de pagamento da última parcela do IPTU/ITR.

8.5. Serão de responsabilidade do(s) arrematante(s), todas as providências, regularizações e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da Escritura caberá exclusivamente à **VENDEDORA**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento por desistência do arrematante, a venda não será concretizada e a comissão será retida e convertida em multa, sendo 2,5% para o Leiloeiro e 2,5% para a **VENDEDORA**, para pagamento de despesas, nos moldes do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. A **VENDEDORA** responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da **VENDEDORA**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da **VENDEDORA** pela evicção, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se a prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo arrematante, referentes ao período, anterior à data do leilão; (iii) custas e emolumentos cartorários, pagos em razão da outorga e registro da Escritura. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, inclusive aqueles previstos no art. 450 do Código Civil, nem mesmo por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento do valor total da venda e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão exclusivamente por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pela **VENDEDORA**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677 ou por escrito, via e-mail contato@portalzuk.com.br.

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.
