

EDITAL DE LEILÃO

BANCO SAFRA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 2.100, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público que **levará a leilão extrajudicial nos termos da Lei 9.514/97** o(s) imóvel(is) identificado(s) no Resumo do Edital, que deste Edital faz parte integrante e inseparável, recebido(s) em garantia de alienação fiduciária.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital, pela Lei 9.514/97 e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do(s) imóvel(is) no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo **somente on-line** nos dias e horários consignados no Resumo do Edital, perante a leiloeira oficial DORA PLAT, inscrita na JUCESP sob nº 744, na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo-SP.

1. OBJETO

1.1. Alienação do(s) imóvel(is) relacionado(s), no Resumo do Edital, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados em participar do leilão de modo **on-line**, deverão se cadastrar no site www.portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção **HABILITE-SE**, com antecedência de até 01 (uma) hora, não sendo aceitas habilitações, após esse prazo.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances **on-line**, se dará exclusivamente através do site www.portalzuk.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido.

3.2. O arrematante por meio de lance **on-line** deverá no ato da arrematação, efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme Edital, mediante cheque administrativo ou TED (Transferência Eletrônica Disponível), em quaisquer dos casos de emissão do arrematante. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

3.3. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou pessoas jurídicas regularmente constituídas.

3.4. O proponente que maior lance oferecer, deverá fornecer cópias 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 água, luz, telefone, ou gás); (c) certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver ou conforme o caso, certidão de nascimento; (d) declaração completa de Imposto de Renda, acompanhado do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) Menores de 18 anos, só poderão adquirir imóvel, se emancipados ou assistidos, por seu representante legal; (g) procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis e alienar fiduciariamente (este quando aplicável), caso o arrematante esteja representado por procurador, acompanhada de cópias do RG e CPF do procurador e comprovante de endereço do procurador; (h) se assalariado, 03 (três) últimos holerites e caso não seja assalariado, 03 (três) últimos extratos bancários.

ii-). Se pessoa jurídica: (a) comprovante de inscrição no CNPJ; (b) Estatuto ou Contrato Social e alterações; (c) prova de representação (ata de eleição, termo de nomeação); (d) declaração de Imposto de renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG, CPF e comprovante de residência do seu representante legal; e (f) procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis, e alienar fiduciariamente (este quando aplicável), acompanhada de cópias do RG, CPF e comprovante de residência do procurador.

3.5. O **VENDEDOR** está obrigado a observar os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações do Banco Central do Brasil e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras-COAF, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme previsto na Lei 9.613/1998 e legislação complementar. Desse modo, o arrematante deverá entregar no mesmo prazo para entrega da documentação descrita no item 3.4. formulário de cadastro disponibilizado pelo leiloeiro juntamente os documentos do Edital.

3.6. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR**, para fins de avaliação visando a aprovação da venda.

4. CONDIÇÕES DO(S) IMÓVEL(IS)

4.1. O(s) imóvel(is) será(ao) vendido(s) a quem maior lance oferecer obedecidos os lances mínimos previstos no Resumo do Edital, em moeda corrente nacional, em leilão de modo *on-line*, obedecidas às condições deste Edital. O **VENDEDOR** poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa.

4.2. O proponente previamente à apresentação dos lances, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o(s) imóvel(is) *in loco* e examinar sua situação jurídica e de regularidade perante os órgãos competentes, inclusive ambientais, pois não poderá alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas características, localização, estado de conservação, documentação, ocupação, situação junto aos órgãos públicos, restrições e ainda, eventuais ações judiciais envolvendo os mesmos. As visitas poderão ser agendadas com o leiloeiro.

4.2.1. O proponente deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante ao 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 do(s) imóvel(is).

4.2.2. O(s) imóvel(is) é(são) vendido(s) no estado em que se encontra(m), jurídica, física e documentalment, competindo ao adquirente providenciar por conta própria a desocupação, realizar eventuais regularizações, inclusive ambientais, arcando, para tanto, com o pagamento de despesas, impostos e multas que se fizerem necessários.

4.2.3. Considerando que o(s) imóvel(is), foram transferido(s) ao **VENDEDOR** em decorrência de constituição de garantia de alienação fiduciária, o(s) **VENDEDOR(ES)** não possui(em) a totalidade dos documentos técnicos a eles relacionados, tais como projetos e plantas, sendo certo também, que não conferiram divisas, confrontações, descrições ou realizaram "as built", de modo que o **VENDEDOR** não pode afirmar se qualquer construção existente no(s) imóvel(is) foi edificada de acordo com as aprovações dos órgãos competentes e, sendo assim, o arrematante nada exigirá do **VENDEDOR**, a qualquer tempo, por qualquer irregularidade constatada, seja com relação à construção, seja com relação à área do(s) imóvel(is), que é vendido *ad corpus*, sendo certo assim, que o arrematante arcará inclusive, com as despesas para eventual regularização perante os órgãos públicos e terceiros, seja de que natureza for, ainda que impliquem em pagamento de multas, taxas, impostos.

4.3. O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direito, salvo se o contrário constar excepcionado no Resumo do Edital. Em qualquer outra hipótese não excepcionada, a responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada exclusivamente à devolução do valor pago pela aquisição, corrigido por índice definido, à exclusivo critério do **VENDEDOR**, no instrumento de formalização, conforme detalhado no item 7 abaixo, cujo valor será atualizado entre o dia do pagamento e o da restituição, de modo que não serão objeto de indenização, benfeitorias, construções e acessões existentes e que venham ser introduzidas pelo arrematante, bem como não serão reembolsadas/indenizadas, custas, despesas processuais, honorários advocatícios e despesas referentes a aquisição, tais como, comissão do leiloeiro, impostos e emolumentos cartorários. O valor pago pela aquisição devidamente corrigido monetariamente, para fins de indenização decorrente da evicção, será reduzido mensalmente mediante aplicação cumulativa do percentual de 0,5 % (meio por cento) ao mês, cuja redução estará limitada ao prazo máximo de 04 (quatro) anos a contar da assinatura do presente instrumento.

4.4. A venda é realizada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas no Edital Resumido, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao proponente vendedor por conseguinte, exigir complemento de área ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.

4.5. Todas as despesas incidentes sobre o(s) imóvel(is), tais como taxas, contribuições, impostos sobre a propriedade e posse (direta ou indireta), despesas condominiais, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. O proponente **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores. Uma vez que existam débitos de consumo de água, energia e gás, mesmo que anteriores a transmissão da posse ao **COMPRADOR**, em nenhuma hipótese serão de responsabilidade do **VENDEDOR**, cabendo ao **COMPRADOR** efetuar o pagamento diretamente às concessionárias ou adotar procedimentos visando afastar a cobrança contra si.

4.5.1. Salvo despesas, impostos e multas decorrentes de regularização do(s) imóvel(is) que serão em qualquer hipótese de responsabilidade do arrematante, os débitos relativos a impostos sobre a propriedade e posse (direta ou indireta), contribuições, taxas, despesas condominiais anteriores a data de realização do leilão, deverão se assim constar no Resumo do Edital, também serem arcados pelo arrematante.

4.6. Outras obrigações do comprador, relacionadas a regularização do(s) imóvel(is):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao arrematante às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: (i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações, se houver; (ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes em se tratando de imóveis rurais; (iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação e retificação de área 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; (iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e regularizar 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; (v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; (vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; (vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA e a inscrição no CAR – Cadastro Ambiental Rural; (viii) Cancelar eventuais ônus do imóvel, tais como hipotecas, penhoras, arcando com os custos e eventuais prejuízos decorrentes; (ix) obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários, que eventualmente não sejam de conhecimento do **VENDEDOR**; (x) averiguar restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo e ainda, restrições ambientais, loteamentos; (xi) responder por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos de caráter ambiental, ainda que anteriores à arrematação; (xii) Efetivar transferências de titularidade, obter CAT e demais regularizações perante o Serviço de Patrimônio da União – SPU.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

À vista: Pagamento da totalidade do preço no ato da arrematação.

6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.1. O arrematante, além do pagamento total do preço no ato da arrematação, pagará também ao LEILOEIRO, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão, em cheque, depósito ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) e conta corrente indicada pelo Leiloeiro.

7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/INSTRUMENTO AQUISITIVO

7.1. Será celebrado entre **VENDEDOR** e o arrematante, Escritura Pública de Venda e Compra no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data da realização do leilão, a critério do **VENDEDOR**.

7.3 O prazo referido no item 7.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certificado 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 sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

7.4. A Escritura Pública de Venda e Compra será firmada com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação.

7.5. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer aos arrematantes, fichas de matrícula do(s) imóvel(is), atualizadas e demais certidões exigidas por lei.

7.6. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do(s) imóvel(is), tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, registros, averbações, certidões, alvarás, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas etc.

7.7. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o arrematante deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado na matrícula do(s) imóvel(is) junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvadas as hipóteses de prorrogações justificadas e autorizadas, bem como deverá efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal, INCRA, Receita Federal e Serviço de Patrimônio da União - SPU e do responsável pelo(s) imóvel(is) junto a administração do correspondente condomínio e perante as concessionárias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica e demais órgãos existentes, para que a cobrança de tributos, taxas, contribuições e demais encargos sejam emitidas em seu nome, sob pena de multa moratória em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor da arrematação, devidamente atualizado de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV desde a data da Escritura Pública de Venda e Compra até a data do pagamento da multa, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais visando o cumprimento de obrigação de fazer.

7.7.1. O arrematante responderá integralmente por danos patrimoniais e morais que causar ao **VENDEDOR**, inclusive os decorrentes de ações judiciais ou protestos que venha sofrer em razão da inadimplência no pagamento de tributos, contribuições e demais encargos que decorram de omissão no cumprimento da obrigação assumida no item anterior.

7.7.2. Caso o **VENDEDOR** incorra em qualquer das despesas que sejam de responsabilidade do arrematante em razão da inadimplência no pagamento de tributos, contribuições e demais encargos, o arrematante deverá ressarcir-lo após notificação que lhe for dirigida nesse sentido, cujos valores deverão ser ressarcidos com atualização monetária de acordo com a variação do IGPM/FGV e sobre os valores atualizados, serão acrescidos juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês *pro rata die*, bem como multa não compensatória, no valor correspondente a 2 % (dois por cento) sobre o valor corrigido e com juros, custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios.

7.8. Havendo omissão ou recusa do arrematante em receber a Escritura Pública de Venda e Compra, a critério e discricionariedade do **VENDEDOR**, o arrematante estará sujeito: (i) a resolução da transação com aplicação de multa no valor correspondente a 30 % (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios e ainda, eventuais prejuízos excedentes que venham a ser

apurados; ou (ii) a adoção pelos **VENDEDOR** de medida judicial cabível visando o cumprimento de obrigação de fazer, sendo certo ainda, que o arrematante estará sujeito a multa moratória em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor da arrematação, devidamente atualizado de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV desde a data da arrematação até a data do pagamento da multa.

7.9. A Escritura Pública de Venda e Compra, será firmada com o arrematante, cujo nome constar no Auto de Arrematação. É vedada a cessão ou transferência dos direitos decorrentes da aquisição.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO

8.1. Uma vez que o arrematante venha desistir da aquisição do imóvel, deverá pagar ao **VENDEDOR**, multa no valor correspondente a 30 % (trinta por cento) do valor do lance ofertado, corrigido monetariamente pela variação positiva do IGPM/FGV desde a data da assinatura do Auto de Arrematação até o efetivo pagamento da multa, sem prejuízo da indenização pelos danos excedentes que venham a ser apurados, custas, despesas processuais e honorários advocatícios, sendo responsável ainda, pelo pagamento da comissão do leiloeiro.

8.2. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 30% (trinta por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório do leiloeiro, na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP.

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

9.3. A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe 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.

9.4. 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 n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

9.5. 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.

9.6. Para mais informações: Whatsapp: (11) 99514-0467, ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br