ÍNDICE

As empresas pertencentes ao Conglomerado dos BANCOS BTG PACTUAL/SISTEMA (ENF SPE II S/A e TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A), doravante denominadas simplesmente “**VENDEDORES**”, tornam público, que venderão em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo 3, parte integrante deste Edital.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances somente **online**, encerrando-se no dia **28/05/2025**, a partir das **14:00** horas e será realizado exclusivamente pela Internet, através do site www.portalzuk.com.br, e estará a cargo da Leiloeiro(a) Oficial, **DORA PLAT**, matriculado(a) na JUCESP sob nº 744, com escritório no endereço Rua Minas Gerais, 316, Cj. 62, Higienópolis – 01244-010 – São Paulo/SP

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.

1. DO EDITAL:

ITEM	ASSUNTO
	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
	MODO DE DISPUTA
	TIPO – MAIOR OFERTA DE PREÇO
	OBJETO
	PREÇO MÍNIMO DE VENDA
	COMISSÃO DO LEILOEIRO
	REFERÊNCIA DE TEMPO
	HABILITAÇÃO
	PROPOSTA
	LANCES VIA INTERNET
	CRITÉRIOS DE JULGAMENTO
	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
	FORMALIZAÇÃO
	RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE
	TRANSFERÊNCIA DE POSSE
	DESISTÊNCIA
	RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL
	DISPOSIÇÕES FINAIS

2. ANEXOS AO EDITAL:

Anexo 01: Relação de Documentos

Anexo 02: Ficha cadastral

Anexo 03: Escritura pública de venda e compra

Anexo 04: Relação e Descrição do Imóvel

EDITAL DO LEILÃO

As **INSTITUIÇÕES** indicadas no Sumário deste Edital, doravante denominadas **VENDEDORES**, por meio da utilização de recursos da tecnologia da informação, INTERNET, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de **MAIOR OFERTA DE PREÇO** para venda dos imóveis relacionados no **Anexo 04**, parte integrante deste Edital. O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário, de acordo com os termos deste Edital.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 O leilão será realizado pelo **LEILOEIRO**, informado no Sumário do Edital, admitindo-se exclusivamente lances via INTERNET, mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases.

1.2 O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe 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, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes deste leilão.

1.3 Os vendedores são os proprietários e/ou cedentes dos imóveis, conforme indicado na descrição destes, e passam a ser designados simplesmente por **VENDEDORES**.

1.4 Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 04** do presente Edital possuem matrícula registrada em nome dos **VENDEDORES** citados no Sumário deste Edital ou possuem matrícula registrada em nome de agentes financeiros ou outros, dos quais os **VENDEDORES** possuem o direito dos créditos por instrumentos contratuais, salvo eventual condição específica de pendência de regularização registral obrigatoriamente deverá constar das condições jurídicas e/ou regulatórias específicas do respectivo imóvel, conforme **Anexo 04**.

1.5 Os imóveis dos **VENDEDORES** serão vendidos um a um, por meio de leilão *on line*, por valor igual ou superior ao valor mínimo de venda estipulado pelos **VENDEDORES** para cada imóvel. Será considerado vencedor o interessado que oferecer o maior lance. O interessado passará, a partir de então, a ser designado **ARREMATANTE**.

1.6 Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, uma vez que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

1.7 O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

1.8 Fica reservado aos **VENDEDORES**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Os **VENDEDORES** se reservam, ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.9 Cabe aos interessados vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelos **VENDEDORES**. Os interessados deverão entrar em contato com o escritório do leiloeiro, através do telefone informado no Sumário deste Edital, e, se o imóvel estiver disponível para

visitação, de acordo com a disponibilidade dos **VENDEDORES**, desde que o requerimento ocorra com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, o agendamento será realizado.

1.9.1 Os **VENDEDORES** não garantem aos interessados a realização de vistoria, que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para os **VENDEDORES**.

1.10 O presente Edital estabelece as premissas básicas das vendas dos imóveis aqui listados, de modo que as condições específicas de cada uma das vendas serão melhor reguladas nos respectivos instrumentos, seja no Instrumento Particular de Venda e Compra ou na Escritura Pública.

2. MODO DE DISPUTA

2.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

3. TIPO - MAIOR OFERTA DE PREÇO

3.1 Será considerado o valor igual ou superior ao valor inicial de leilão de cada imóvel constante do **Anexo 04** deste Edital. O valor do lance vencedor após o Leilão, sempre será condicionado à aprovação pelos **VENDEDORES**, não estando os **VENDEDORES** obrigados a aceitar o valor do lance vencedor e poderão recusá-los, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, sem que isto lhe acarrete qualquer ônus ou penalidades.

3.2 A homologação da venda, fica condicionada ao exclusivo critério dos **VENDEDORES**. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. Os **VENDEDORES**, irão analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 10 (dez) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

4. OBJETO

4.1 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, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **ARREMATANTE** não terá direito a exigir dos **VENDEDORES** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, nos termos do art. 500 do Código Civil.

4.1.1 Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na Relação e Descrição dos Imóveis, no **Anexo 04** deste Edital. A sua desocupação será de responsabilidade do **ARREMATANTE**, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação e imissão na posse, de modo que não poderá exigir dos **VENDEDORES** qualquer providência, responsabilidade, indenização ou ressarcimento relacionado a desocupação, ao exercício do direito de posse ou regularização das construções e benfeitorias eventualmente realizadas pelos ocupantes.

4.2 Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros, locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo, a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

4.3 Da descrição do imóvel: a descrição do imóvel, que consta no **Anexo 04** deste edital, é fornecida com base na matrícula atualizada do imóvel, de modo que eventuais divergências entre as descrições em matrícula/edital e a situação do imóvel não são de responsabilidade dos **VENDEDORES**. Os **VENDEDORES** e o leiloeiro não se responsabilizam pela atualização da descrição constante dos documentos supracitados, cumprindo esclarecer que toda e qualquer decisão quanto a compra do imóvel não deve se basear apenas nas informações aqui divulgadas, mas sim na realização de visita presencial ao imóvel, bem como pela análise da matrícula e demais documentos do imóvel pelo **ARREMATANTE**. Declara o **ARREMATANTE** que está ciente das características, condições de uso, conservação e localização do imóvel.

4.4 Imagens e localização do imóvel: as imagens dos imóveis disponibilizados à venda neste Leilão tiveram suas imagens obtidas por meio de Laudo de Avaliação e, portanto, podem não refletir sua situação atual, se tratando de imagens meramente ilustrativas, sem qualquer caráter vinculativo. As imagens da localização do imóvel, obtidas através do Google Street View (ferramenta não oficial de localização de imóveis), são baseadas no endereço cadastrado do imóvel, podendo apresentar pequenas divergências na localização/identificação e, em alguns casos, pode não ter sua localização exata reconhecida pela ferramenta, ou apresentar defasagem com a atual situação, dado que a ferramenta supracitada é atualizada periodicamente. Dessa maneira, toda e qualquer decisão quanto a compra do imóvel não deve se basear apenas nas informações e imagens aqui divulgadas, mas sim na realização de visita presencial ao imóvel, se for o caso, bem como pela busca da informação, localização e demais informações e análises que se façam necessárias e constantes na matrícula do imóvel pelo **ARREMATANTE**, não podendo o **ARREMATANTE** pleitear qualquer indenização ou reivindicação dos **VENDEDORES** no caso de eventuais divergências entre as atuais condições do imóvel e as informações e/ou fotos veiculadas no presente.

5. PREÇO MÍNIMO

5.1 Os preços/lances mínimos do bem encontram-se discriminados no **Anexo 04**, e levam em consideração o imóvel no estado em que se encontram. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer a **MAIOR OFERTA DE PREÇO** para pagamento à vista, sendo que as propostas com forma de pagamento à vista terão preferência sobre as propostas com eventual outro formato de pagamento, caso aceito pelos **VENDEDORES**.

5.2 Aprovados os lances pelos **VENDEDORES**, após a realização da análise de crédito e compliance, o **ARREMATANTE** estará obrigado ao pagamento do preço do imóvel arrematado ou o sinal, a depender da proposta, no prazo estipulado nos subitens 12.4.1 e 12.4.2 do Edital e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado nos subitens 6.1.1 e 6.2 do Edital. Caso os **VENDEDORES** não aprovem o valor ofertado, a análise do crédito ou de compliance, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo interessado.

6. COMISSÃO DO LEILOEIRO

6.1 O **ARREMATANTE** pagará a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, conforme descrito abaixo.

6.1.1 A comissão do leiloeiro deverá ser paga no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) após a aprovação da proposta, em conta informada pelo Leiloeiro.

6.2 A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance, e não comporá os cálculos para fins de devolução e/ou restituição dos valores pagos em qualquer hipótese.

7. REFERÊNCIA DE TEMPO

7.1 O horário estabelecido neste Edital, no site, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação considera o horário oficial de Brasília-DF.

8. HABILITAÇÃO

8.1 Para a participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro ou habilitação no site do leiloeiro informado no Sumário deste Edital, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido portal para obtenção de *login* e senha, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

8.2 O interessado que efetuar o cadastramento no site deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste Edital.

8.3 Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos ou representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

9. PROPOSTA

9.1 A forma de pagamento dos imóveis está descrita no Sumário deste Edital e no site do leiloeiro.

9.1.1 O valor apresentado é o valor à vista, não sendo possível a aplicação de desconto.

9.1.2 Não é aceito o pagamento de forma diversa, salvo eventual condição específica constante no Sumário deste Edital.

9.1.3 Para pagamento em forma diversa, quando permitido, a aprovação do **ARREMATANTE** estará condicionada a uma análise de crédito, além da análise de compliance aplicável a todas as vendas, que será realizada pelos **VENDEDORES**, após a entrega da documentação necessária, nos prazos aqui indicados.

9.2 A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.

9.3 O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do Leiloeiro, descrito no Sumário deste Edital, os documentos que constam do **Anexo 01**, em até 48h (quarenta e oito horas) úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme item 17 do Edital.

9.4 Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste Edital.

9.5 Os **VENDEDORES** estão obrigados a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), 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 1.998. Desta forma, o **ARREMATANTE**, pessoa física ou jurídica, poderá preencher e assinar ficha cadastral, e a informar aos **VENDEDORES**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

9.6 Outros documentos do **ARREMATANTE**, além dos aqui mencionados, poderão ser solicitados pelos **VENDEDORES** para fins de análise cadastral, análise de crédito, compliance e concretização da transação.

9.7 Os **VENDEDORES** se reservam o direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos do item 11.3 deste Edital.

9.8 A minuta da Escritura Pública de Venda está disponível no **Anexo 03**, do presente Edital do Leilão para prévia consulta dos interessados, estando as mesmas sujeitas a alteração de acordo com as especificidades de cada imóvel vendido.

10. LANCES VIA INTERNET

10.1 O leilão será transmitido pela *internet*, através do site do leiloeiro informado no Sumário deste Edital.

10.2 Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances prévios ao Leilão realizados no site do Leiloeiro.

10.3 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.

10.4 O acesso identificado é fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro e submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste Edital.

10.5 Não será cabível qualquer reclamação aos **VENDEDORES**, ou ao Leiloeiro em caso de 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.

10.6 É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo aos **VENDEDORES** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

10.7 Os **VENDEDORES** não responderão pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

11. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

11.1 No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que oferecer a **MAIOR OFERTA DE PREÇO** levando em consideração o valor mínimo estabelecido para cada imóvel.

11.2 Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelos **VENDEDORES** após o Leilão. A negativa de venda

pelos **VENDEDORES** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor ou reembolso a que título for.

11.2.1 A concretização da venda fica ainda sujeita à análise de crédito e compliance do **ARREMATANTE** pelos **VENDEDORES**.

11.3 Sem prejuízo das hipóteses de negativa de venda pelos **VENDEDORES** previstas no item 11.2., serão desclassificadas sumariamente as propostas que: não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições; apresentarem o valor total da proposta inferior ao valor inicial do leilão, constante do **Anexo 04** deste Edital, para o imóvel pretendido; não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso; não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**; não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme item 13.2.1 deste Edital.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

12.1 Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País.

12.2 Em todas as hipóteses de pagamento previstas no sumário deste Edital, o **ARREMATANTE** deverá aguardar a aprovação da venda pelos **VENDEDORES**, que ocorrerá somente após a realização do leilão.

12.3 Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

12.4 O **ARREMATANTE** vencedor pagará, por meio de boleto bancário, para as contas bancárias informados no Sumário deste Edital, conforme indicado pelos **VENDEDORES**, devendo tais recursos saírem exclusivamente da conta do **ARREMATANTE**.

12.4.1 No caso de pagamento à vista, 100% do preço do imóvel arrematado, no prazo, improrrogável, de até 48h (quarenta e oito horas), a contar da data da aprovação da proposta;

12.4.2 No caso de pagamento em forma diverso, quando cabível e aceito pelos **VENDEDORES**, o valor do sinal, deverá ser pago no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) da data da aprovação da proposta, conforme condição específica a constar do Sumário do presente Edital;

12.5 Os pagamentos deverão ser realizados por meio de boleto bancário ou por meio de TED (transferência eletrônica), a critério dos **VENDEDORES**, na conta indicada pelos **VENDEDORES**, conforme informado no Sumário do Edital. Se o vencimento ocorrer em dia não útil, o vencimento da parcela fica prorrogado para o próximo dia útil subsequente.

12.6 Eventuais atrasos nos pagamentos serão tratados nos termos previstos na respectiva Escritura de Compra e Venda constante do **Anexo 03** ou no instrumento particular a ser firmado previamente à referida Escritura de Compra e Venda.

12.7 O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão do leiloeiro deverá seguir o contido no item 6 do Edital.

13. DA FORMALIZAÇÃO

13.1 A formalização da venda, pelos instrumentos descritos no item 13.2 abaixo, estará sempre sujeita:

13.1.1 Ao envio dos documentos indicados no **Anexo 01** pelo **ARREMATANTE**;

13.1.2 À análise da documentação pelos **VENDEDORES**;

13.1.3 À análise de crédito, se for o caso, e da análise de *compliance* pelos **VENDEDORES**;

13.1.4 À análise e aprovação, pelos **VENDEDORES**, do valor do lance vencedor, ficando a exclusivo critério dos **VENDEDORES** e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

13.2 A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 04** será formalizada mediante:

13.2.1 A assinatura da Ata de Arrematação que será feita eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 48h (quarenta e oito horas) da aceitação da proposta e pagamento do Preço;

13.2.2 Assinatura eletrônica do Compromisso de Compra e Venda ou da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;

13.3 A gestão do envio e controle de assinaturas da Ata de Arrematação e do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel será promovida de forma centralizada pelos **VENDEDORES**.

13.4 Será celebrado pelos **VENDEDORES** e **ARREMATANTE** o Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra, ficando a critério dos **VENDEDORES** a escolha do estado e cidade onde a escritura será realizada, estando o **ARREMATANTE** obrigado a comparecer presencialmente ou eletronicamente para a assinatura ou outorgar uma procuração para tal.

13.4.1 Caso haja pendências relativas ao imóvel cuja responsabilidade pela regularização seja dos **VENDEDORES** e que obstem a outorga de Escritura ou seu registro, ficará facultado aos **VENDEDORES** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada no prazo a ser estabelecido no referido Compromisso Particular de Venda e Compra. Quanto ao saneamento das pendências, fica pactuado o prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aceitação da proposta, para resolução das referidas, podendo ser prorrogado em igual prazo, de modo que os prazos consumidos para atendimento das exigências que visarem a solução das pendências não serão computados em tal prazo.

13.5 O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de “procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária”, nos moldes previstos na Lei nº 9.514/1997, será transferido ao **ARREMATANTE** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do imóvel, de requerimento que noticie a realização dos leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do imóvel em nome dos **VENDEDORES**, aos quais ficam completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.

13.5.1 Nas hipóteses em que o imóvel possuir alguma pendência a ser regularizada ou sanada pelos **VENDEDORES**, tais como, a finalização do registro em nome dos **VENDEDORES**, averbação de incorporação/alteração de denominação social, estabelece

que superada referida condição, os **VENDEDORES** notificarão o **ARREMATANTE**, para que se dê início a contagem dos prazos, cujos termos iniciais estejam a ela atreladas.

13.6 Todos os instrumentos públicos aqui mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da aprovação da proposta, respeitados os prazos previstos anteriormente no item 13.4.1, podendo vir a ser reduzido de acordo com o imóvel e a disponibilidade das partes. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares (inerentes ao leilão) por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer, a critério dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos do item 17 abaixo.

13.7 Na hipótese de não comparecimento do **ARREMATANTE** para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais no Compromisso de Venda e Compra e/ou Escritura de Venda e Compra, ainda que aquele documento não tenha sido assinado (**Anexo 03**).

13.7.1 Ainda ficará facultado aos **VENDEDORES** procederem, nos casos em que for aplicável, nos termos do Código Civil e da Lei nº. 14.382/2022, com a adjudicação compulsória extrajudicial, podendo ainda tomar as medidas cabíveis para reembolso dos valores pagos para tal finalidade, cuja responsabilidade era do **ARREMATANTE**.

13.8 O prazo referido no item 13.6 poderá ser prorrogado, caso haja pendências documentais dos **VENDEDORES**, 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.

13.9 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, foro, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, rerratificações, aditamentos 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.

13.9.1 O **ARREMATANTE** terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para comprovar aos **VENDEDORES** as providências citadas no item 13.9., sobretudo a transferência dos respectivos cadastros e registros do imóvel para o nome do **ARREMATANTE**, contados da data da assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Contrato de Compra e Venda, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$ 100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento e comprovação perante os **VENDEDORES**.

13.10 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar aos **VENDEDORES**, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis ou no prazo estipulado no respectivo instrumento de formalização da venda, o que menor for, nos termos da Lei de Registros Públicos, a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais dos **VENDEDORES**, como por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais. 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.

13.11 A partir da data da imissão na posse, seja ela direta ou indireta, o **ARREMATANTE** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: pelo pagamento de todos os encargos, tributos, foro, taxas, despesas de uso e ambientais, urbanísticas, manutenção, segurança e limpeza, taxas de lixo e impostos referentes ao Imóvel, e enfim, todas e quaisquer despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente, e ainda, os lançados em nome dos **VENDEDORES** ou de terceiros e cobrados futuramente; pela manutenção e conservação do Imóvel e por eventual reparação que se apresentar necessária, pela segurança do Imóvel e pelas medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, por construções, reformas, regularizações e demolições que venha a realizar no Imóvel e pela obtenção das respectivas aprovações/regularizações/autorizações/licenças necessárias perante os órgãos competentes; por promover toda e qualquer regularização cadastral, fiscal, urbanística, ambiental e/ou registral perante as autoridades administrativas ou governamentais, ainda que anteriores à arrematação, eximindo os **VENDEDORES** de todo e qualquer responsabilidade a este respeito, não tendo nada a exigir ou cobrar deste a este título; realizar a unificação das matrículas, retificação de área, e/ou apuração de eventual necessidade de promover demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais e extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros nos órgãos e cartórios, se for exigido e nos termos da Lei; por regularizar a construção de acordo com o projeto aprovado na prefeitura e o que está de fato construído na matrícula dos imóveis, devendo adotar todos os procedimentos necessários para regularização em Prefeitura, Cartório e demais órgãos que se fizerem necessários, inclusive proceder com a averbação do habite-se, e eventual regularização da inscrição cadastral perante Prefeitura; que assume a responsabilidade por eventuais danos e passivos de natureza ambiental relativos aos Imóveis que venham a ser apurados pelos órgãos ambientais competentes, nas esferas administrativa, penal e/ou civil, ainda que anteriores à arrematação; regularizar bem como custear todas as obrigações, contingências, passivos, descontaminações e/ou infrações relacionadas a assuntos ambientais dos Imóveis, sob pena de aplicação de multa; promover com eventuais regularizações e averbações nos órgãos competentes e cartório no que tange a construções/edificações existentes ou em andamento sobre os imóveis, inclusive respondendo por eventuais débitos junto ao INSS; proceder com eventuais regularizações, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, relacionadas às construções/edificações, benfeitorias relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal por ventura existentes sobre o imóvel, bem como responder por danos, ações e custos relacionados a tal tema, bem como que tem conhecimento sobre eventuais restrições de uso, zoneamento, parcelamento e ocupação do solo.

A partir da imissão na posse, o **ARREMATANTE** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de seus antecessores.

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. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa do lote constante no **Anexo 04** deste Edital, disponível no site do leiloeiro, e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados, declarando, desde já, o

ARREMATANTE, que leu atentamente os documentos e este Edital e concorda com todas as informações fornecidas.

As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas na Descrição dos Imóveis, constante do **Anexo 04** deste edital e no site do leiloeiro.

Os **VENDEDORES** serão responsáveis pelas ações em curso, que sejam diretamente relacionadas ao Imóvel ajuizadas em período anterior à assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, ficando responsáveis por estas ações até o seu trânsito em julgado, exceto aquelas ações que envolvam débitos vinculados ao imóvel (proter rem) e que objetivam a desocupação do Imóvel, nos termos dos itens 4.1.1. e 13.14.1.

13.14.1 Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelos **VENDEDORES** para desocupação do imóvel (imissão na posse), deverá o **ARREMATANTE** providenciar a substituição processual no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. Em caso de indeferimento da substituição processual, a intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelos **VENDEDORES** até final julgamento; ou a propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária).

13.14.2 Em havendo decisão desfavorável transitada em julgado nas ações em curso e ajuizadas em período anterior à assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, com a perda da propriedade do Imóvel, os **VENDEDORES** deverão restituir o valor pago pelo **ARREMATANTE**, nos termos dos Itens 14.1, 14.2 e 14.3, salvo eventual condição específica regulada no respectivo instrumento acima mencionado.

13.14.3 As ações ajuizadas após à assinatura do Compromisso de Compra e Venda, ou na sua ausência, da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, ficando a seu cargo o pagamento das despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação, além da condução destas ações, isentando os **VENDEDORES** de qualquer responsabilidade em relação as despesas, custas, ônus e qualquer tipo de condenação referente a estas novas demandas.

14. EVICÇÃO DE DIREITO

14.1 Os **VENDEDORES** somente responderão pela evicção de direito quando não houver descrição prévia do ônus, constante do texto do lote no edital, de material de divulgação ou do respectivo instrumento de formalização da venda, referente à restrição judicial ou outra especificação, que ensejará a evicção, excetuadas as previsões dos Itens 4.3 e 4.4, no que se refere a descrição e localização do imóvel. Ainda, para os imóveis ocupados por terceiros, seja a que título for, os **VENDEDORES** não responderão pela evicção. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **ARREMATANTE**. A responsabilidade dos **VENDEDORES**, na hipótese de responder pela evicção, ocorrerá se sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo dos **VENDEDORES**, do contrato e/ou da Ata de Arrematação/Adjudicação, da Escritura de Compra e Venda, etc., que for assinado com o **ARREMATANTE** e fica limitada à devolução, quando aplicável, do preço pago pelo imóvel até a data da restituição. ;

14.2 Os valores a serem restituídos serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IPCA.

14.3 Não é conferido ao **ARREMATANTE** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o **ARREMATANTE** não poderá exercer o direito de retenção.

15. RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

15.1 O ARREMATANTE é responsável:

Pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, regimento interno, quando houver;

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;

Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial”, e a construção não estiver averbada, por cumprir eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

Por todas providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro, numeração predial do imóvel e inscrição imobiliária junto aos órgãos competentes, se for o caso;

Quando expressamente previsto no Compromisso de Venda e Compra e/ou Escritura Pública a responsabilidade pelo **ARREMATANTE**, pelas providências necessárias à quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel, abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias, entre outros, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para essa(s) quitações e cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; pela aferição de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio ou por este, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

Em obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários;

Averiguar restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo e ainda, restrições ambientais, loteamentos;

Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

Por todas as providências, medidas possessórias e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos, bem como para exercício do direito da posse;

Por providenciar as regularizações e averbações necessárias, perante os órgãos municipais, estaduais, federais e Cartório de Imóveis competente, atinentes as construções e/ou demolições existentes sobre o imóvel, tais como, mas não se limitando a obtenção de alvará de construção/demolição, habite-se, as-built, etc.

Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE**, às suas expensas e sem direito de qualquer indenização ou apresentação de questionamento de qualquer natureza no futuro, bem como em obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, autorizações, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

Os **VENDEDORES** não respondem 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 os **VENDEDORES** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel, ainda que anteriores à arrematação. O **ARREMATANTE** será o único e exclusivo responsável pela exploração econômica que vier a dar ao imóvel, assumindo os riscos inerentes à exploração.

Será de responsabilidade do **ARREMATANTE** junto ao condomínio e/ou administradora, bem como junto a Prefeitura e demais órgãos correspondente, a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos, água, esgoto, luz, gás, lixo, multas administrativas, laudêmos, foros e emolumentos cartorários, independente da data do fato gerador, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio mencionados caso a caso no **Anexo 04** deste Edital.

Na hipótese de venda de fração ideal, o **ARREMATANTE** se responsabiliza solidariamente com os demais coproprietários, por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do imóvel, mesmo que originados antes da data da realização do Leilão, sem qualquer direito ao ressarcimento junto aos **VENDEDORES**, ainda que eventualmente lançados em nome dos **VENDEDORES**, de seus antecessores ou de terceiros.

Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de terreno de marinha, assume o **ARREMATANTE** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, declarando ciência de que neste caso adquire o domínio útil, e responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, inclusive a taxa de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel.

15.2 Na hipótese de o Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública preverem obrigações diversas ao **ARREMATANTE**, prevalecerá as disposições mais abrangentes entre os respectivos instrumentos e o presente Edital.

16. TRANSFERÊNCIA DA POSSE

16.1 A transmissão da posse, direta ou indireta, detida pelos **VENDEDORES** ocorrerá: na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, desde que assim previsto no respectivo instrumento, e a aquisição se der pela modalidade à vista, mediante assinatura do respectivo termo de imissão na posse;

na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, quando não for celebrado previamente o Compromisso de Venda e Compra ou caso a aquisição se dê de forma diversa da modalidade à vista, desde que previamente previsto e autorizado no Sumário,

16.1.1 Como condição da aquisição, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deverá ser protocolada para o nome do **ARREMATANTE** e os respectivos comprovantes encaminhados no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da lavratura da Escritura de Compra e Venda.

16.1.2 Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível aos **VENDEDORES** entregar ao **ARREMATANTE** a posse direta do imóvel, o **ARREMATANTE** assumirá a posse indireta do imóvel e será totalmente responsável pelas providências, judiciais e extrajudiciais, no tocante à sua desocupação e imissão na posse, observadas as condições previstas no item 13.14.1, assim como suas respectivas despesas e riscos, cabendo ao **ARREMATANTE**, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

16.1.3 Nas hipóteses previstas acima, o **ARREMATANTE**, nas situações em que for aplicável, se sub-rogará nos deveres, direitos e obrigações concernentes aos Contratos atinentes à ocupação do imóvel, concordando com todos os seus termos, declarando ter tido acesso e examinado os documentos, previamente à assinatura do respectivo instrumento de formalização da aquisição, dando prévia quitação quanto a este ponto para nada reclamar.

16.2 Nas hipóteses em que os **VENDEDORES** já tiverem ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, caberá ao **ARREMATANTE** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a critério do **ARREMATANTE**:

sub-rogar-se na ação judicial em substituição aos **VENDEDORES**;

ingressar na ação judicial existente como assistente até julgamento final;

propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável aos **VENDEDORES**, o **ARREMATANTE** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

17. DESISTÊNCIA E MULTA

17.1 Após a aprovação da proposta, o **ARREMATANTE** não poderá desistir da compra do imóvel. Caso o **ARREMATANTE** não pague o preço do imóvel arrematado, ou o sinal, no caso de pagamento de forma diversa expressamente previsto e autorizado no Sumário, a comissão do Leiloeiro e os encargos de administração no prazo acima estipulado, o **ARREMATANTE** ficará sujeito ao pagamento, a título de perdas e danos, de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance ofertado aos **VENDEDORES** e 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ofertado ao Leiloeiro, devendo tal valor ser integralmente cobrado pelo Leiloeiro.

17.2 Nesses casos, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **ARREMATANTE** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

17.3 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 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; de modo que a devolução de eventual saldo que houver após as respectivas deduções será devolvido ao **ARREMATANTE** em até 30 (trinta) dias após a desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir os **VENDEDORES** pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O **ARREMATANTE** perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

17.4 Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

17.5 Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses:

- a) por problemas cadastrais do **ARREMATANTE**, inclusive na eventualidade de algum fato desabonador na sua análise de crédito ou reputacional;
- 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) nos casos previstos em lei;

17.5.1 Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento, devidamente atualizada pelo IPCA, deduzida das retenções acima mencionadas, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

18. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

18.1 Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **ARREMATANTE** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel aos **VENDEDORES**, caso já houver sido imitado na sua posse. 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 a ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **ARREMATANTE** para desocupação não tenham surtido efeitos.

18.2 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 aos **VENDEDORES**, a título de aluguel, do equivalente a 1% (um por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IPCA, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

18.3 Em qualquer hipótese de rescisão deste contrato, toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelo **ARREMATANTE** não será ressarcida pelos **VENDEDORES** e não legitimará o **ARREMATANTE** ao direito de retenção do imóvel.

18.4 Em qualquer hipótese que se opere a rescisão ou resolução deste Contrato, declara o **ARREMATANTE** ser o único e exclusivo responsável pelo pagamento de toda e qualquer indenização, multas e penalidades de qualquer natureza, bem como pela reconstituição ou recomposição de eventual passivo ambiental relacionados ao Imóvel, independente da data do fato gerador.

18.5 Ainda em qualquer hipótese de rescisão ou resolução deste Contrato, fica assegurado ao **ARREMATANTE** a realização da colheita da cultura mantida por ele ao tempo em que se manteve no Imóvel, assegurando, desde já, os **VENDEDORES**, os prazos para que a mesma seja realizada.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 O não exercício, pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

19.2 O **ARREMATANTE** inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro, informado no Sumário deste Edital, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, serão igualmente bloqueados.

19.3 Caso o **ARREMATANTE** esteja com seu CPF ou CNPJ suspenso ou irregular junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

19.4 O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o **ARREMATANTE** e os **VENDEDORES**, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação *online* dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelos **VENDEDORES**, através do site informado no Sumário deste Edital. Cabe aos **VENDEDORES**, responder, perante o **ARREMATANTE**, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

19.5 O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

19.6 O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

19.7 O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

19.8 O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.

19.9 Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

19.10 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.

ANEXO 01 - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

PESSOA FÍSICA

RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
Comprovante de residência, com prazo máximo de 3 meses dos representantes legais (conta de luz, água, telefone ou gás)
Certidão de casamento, com prazo máximo de 3 meses, Escritura de União Estável e pacto, se casado ou divorciado;
Certidão de nascimento, com prazo máximo de 3 meses, se solteiro for;
Declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
Comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro.
E-mail e telefone
Comprovante bancário com indicação de agência e conta de sua titularidade

PESSOA JURÍDICA

CNPJ/MF;
Ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
Certidão simplificada, emitida nos últimos 30 dias
Prova de representação;
Declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
Certidão de casamento, com prazo máximo de 3 meses, Escritura de União Estável e pacto, se casado ou divorciado for o representante legal;
Certidão de nascimento, com prazo máximo de 3 meses, se solteiro for o representante legal;
Comprovante de residência, com prazo máximo de 3 meses dos representantes legais (conta de luz, água, telefone ou gás).
E-mail e telefone do representante legal
Comprovante bancário com indicação de agência e conta de sua titularidade

ANEXO 02 - ATA DE ARREMATACÃO

ATA DE ARREMATACÃO DE IMÓVEL Nº00000000000

LEILÃO			
LEILOEIRO(A) OFICIAL	[texto]	REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL	[texto]
ENDEREÇO COMPLETO	[texto]		
DATA DO LEILÃO	[texto]		
Nº DO LEILÃO		Nº DO LOTE	
PREPOSTO	[texto]	REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL	[texto]
EMAIL	[texto]		

IMÓVEL			
IDR	[texto]	ID BANCO	[texto]
IMÓVEL	[texto]		
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	[texto]		
ENDEREÇO DO IMÓVEL	[texto]		
INFORMAÇÕES IMPORTANTES	[texto]		
VENDEDOR	[texto]		

ARREMATANTE					
ARREMATANTE (NOME)	[texto]				
DATA DE NASCIMENTO	[dd/mm/aaaa]	CPF	[máscara CPF]	RG	[número]
PROFISSÃO	[texto]	NATURALIDADE	[texto]	NACIONALIDADE	[texto]
				EMISSOR/UF	

EMAIL	[texto]		WHATSAPP	[máscara c/ DDD]	TELEFONE FIXO	[máscara c/ DDD]
ENDEREÇO	[texto]		COMPLEMEN TO	[texto]		CEP
BAIRRO	[texto]		CIDADE	[texto]		ESTADO/UF
ESTADO CIVIL	[texto]		REGIME DE CASAMENTO		[texto]	
CÔNJUGE OU CONVIVENTE	[texto]			EMAIL	[texto]	
DATA DE NASCIMENTO	[dd/mm/aa aa]	CPF	[máscara CPF]	RG	[número]	EMISSOR/UF
PROFISSÃO	[texto]	NATURALIDADE	[texto]		NACIONALIDADE	[texto]
TESTEMUNHA ARREMATANTE						
NOME	[texto]				CPF	[máscara CPF]
EMAIL	[texto]					

ARREMATANTE (PJ)	[texto]					
CNPJ	[máscara CNPJ]	INSCRIÇÃO ESTADUAL	[número]		ATIVIDADE PRINCIPAL	[texto]
EMAIL EMPRESA	[texto]		TELEFONE FIXO	[máscara c/ DDD]	WHATSAPP	[máscara c/ DDD]
ENDEREÇO	[texto]		COMPLEMEN TO	[texto]		CEP [máscara CEP]
BAIRRO	[texto]		CIDADE	[texto]		ESTADO / UF [texto]
REPRESENTANTE LEGAL	[texto]	CPF	[máscara CPF]	RG	[número]	EMISSOR /UF [texto]
EMAIL	[texto]		TELEFONE FIXO	[máscara c/ DDD]	WHATSAPP	[máscara c/ DDD]

PESSOA P/CONTATO	[texto]	EMAIL	[texto]	WHATSAPP	[máscara c/ DDD]			
TESTEMUNHA ARREMATANTE								
TESTEMUNHA ARREMATANTE	[texto]	CPF	[máscara CPF]					
EMAIL	[texto]							
CONDIÇÕES COMERCIAIS								
VALOR ARREMATADO DO IMÓVEL	R\$	VALOR ARREMATADO COM DESCONTO	R\$	+	TAXA DE SERVIÇO	R\$	HONORÁRIOS DO LEILOEIRO	R\$
FORMA DE PAGAMENTO	[texto]			DATA DE ARREMATÇÃO	[dd/mm/aa]			
CONDIÇÕES DA COMPRA	[texto]							
OBSERVAÇÕES DA COMPRA	[texto]							
DECLARAÇÃO DE ORIGEM DE RECURSOS								
DECLARAÇÃO DE ORIGEM								
TIPO	[texto]	VALOR	R\$	FONTE	[texto]			
DESCRIÇÃO	[texto]							

AUTORIZAÇÕES, DECLARAÇÕES e OUTROS

AUTORIZO consultar informações consolidadas em meu nome junto ao Sistema de Informações de Créditos-SCR, Serasa e Sistema de Comércio Exterior Siscomex, incluindo módulo Exportação Web (NOVOEX), de que tratam a Resolução nº 3.658, de 17.12.2008 do CMN e a Circular nº 3.567, de 12.12.2011, do Banco Central do Brasil e alterações posteriores. Esclareço que a presente autorização permanecerá válida durante todo o tempo em que eu for cliente desse banco, salvo na hipótese de envio de correspondência escrita em sentido contrário. Ainda, autorizo o envio dos documentos de minha titularidade às empresas parceiras dos VENDEDORES responsáveis pela consultoria de crédito imobiliário, com fins exclusivos de contratação de créditos imobiliários;

DECLARO ter conhecimento da descrição e das características do imóvel arrematado, conforme anunciado, bem como todas as pendências, ônus, normas e condições de pagamento que constam nos editais publicados, me responsabilizando por demarcações e desmembramentos de áreas, averbações de benfeitorias e outras diferenças eventualmente existentes em relação ao imóvel adquirido. Estou ciente, também, de que o imóvel é vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo as metragens mencionadas meramente enunciativas. Demais condições de venda e pagamento deverão ser observadas, conforme Edital. Declaro ainda ter conhecimento da Lei 9.613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens.

DECLARO estar ciente de que a concretização do negócio jurídico fica condicionada a análise do crédito e compliance do COMPRADOR, quando aplicável e, em todos os casos, à aprovação condicionada a ser realizada pelo VENDEDOR.

DECLARO conhecer as condições as quais devo satisfazer para realização do negócio e que me submeto a todas as condições constantes do Edital do Leilão Público.

DECLARO que aceito reverter, em favor do VENDEDOR e do leiloeiro, os valores descritos neste Edital, a título de multa, em caso de desistência e de não cumprimento dos prazos ou quaisquer condições estabelecidas no Edital.

O descumprimento de quaisquer obrigações por parte do Arrematante nos prazos previstos acarretará a rescisão do negócio realizado, bem como os direitos sobre o bem arrematado, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o bem liberado novamente para a venda, sem prejuízo de outras medidas que poderá adotar o Vendedor contra o Comprador, em juízo ou fora dele para haver seu crédito ou perdas e danos.

1. Arrematante
2. Leiloeiro

ANEXO 03 - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

Outorgante Vendedor: BANCO XXX S/A

Outorgado Comprador: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

S A I B A M quantos esta escritura virem que aos xxxxx dias do mês de xxxxx de dois mil e xxxxx (xx/xx/20xx), nesta cidade de XXXXXXXX, Estado de XXXXXXXX, perante mim, Tabelião, que esta subscreve, neste Xxxxº Tabelião de Notas, situado na XXXXXXXXXXXXXXX, nº xxxxx, (bairro), compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente “**VENDEDOR**”, **BANCO XXXX S/A**, instituição financeira, com sede na XXXXXXXXXXXXXXX, nº xxxxx, (bairro), Estado xxxxx, inscrita no CNPJ/MF sob o nº xxxxx, com estatuto social com seus atos societários registrados na Junta Comercial do Estado xxxxx, sob NIRE nº xxxxx, com última consolidação do Estatuto Social em xxxxx, arquivado sob nº xxxxx em seção de xxxxx e Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em xxxxx arquivado sob nº xxxxx, em xxxxx, cujas cópias encontram-se arquivadas nestas notas conforme abaixo mencionado, neste ato representada por seus procuradores: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, ambos com endereço comercial na (endereço completo), nos termos da procuração pública lavrada aos xx/xx/xxxx, no XXº Tabelião de Notas de XXXXXXXX/XX, no livro nº xxx, páginas xxx/xxx, que fica arquivada nestas Notas conforme abaixo mencionado; como outorgado comprador, doravante designado simplesmente “**COMPRADOR**”, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de Identidade RG nº xx.xxx.xxx-x-XXX/XX, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, residente e domiciliado na (endereço completo).- Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos por mim,

Tabelião, através dos documentos supra mencionados, ora exibidos em seus originais, do que dou fé.- A seguir pelas partes me foi dito, em idioma nacional, o que segue:- **DO(S) IMÓVEL(IS)**: Pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) foi dito que é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(es), livre e desembaraçado de todos e quaisquer encargos, gravames, ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, impostos e taxas, inclusive condominiais, com exceção do gravame constante no R./Av. XXX.(VERIFICAR SE TEM ALGUM ÔNUS OU DÍVIDAS) de: **(Descrição do imóvel)**, com área de xxx,xx m², imóvel esse objeto da **matrícula de nº xxx.xxx, do xxxxº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXXXXXXX/XX**; estando tal imóvel cadastrado pela Prefeitura Municipal de XXXXXXXXXXXX através do nº xxxxxxxxxxxxxxxx. **CADASTRO SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**: O imóvel encontra-se cadastrado junto à Secretaria do Patrimônio da União sob nº Xxxx.- **ORIGEM**: O imóvel supra mencionado foi havido pelo(a)(s) outorgante(s) através de (descrição do título aquisitivo ou da matrícula/transcrição anterior), conforme o R.xxx da referida matrícula.- **VALOR**: Valor venal do imóvel: R\$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), conforme valor venal para fins de ITBI expedido pela Prefeitura Municipal de XXXXXXXX/XX.- Valor comercial atribuído pelas partes: R\$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).- **PREÇO E AQUISIÇÃO**: Possuindo ele(a)(s), vendedor(a)(es), o(s) referido(s) imóvel(is), livre(s) de ônus, mesmo legais, judiciais ou extrajudiciais, pela presente escritura e na melhor forma de direito, estão justos e contratados para **vender**

referido(s) imóvel(eis), em cumprimento ao Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes em xxx, o qual as partes dispensam seu registro, como efetivamente vendem, ao(à)(s) comprador(a)(es) acima, pelo preço certo e ajustado de R\$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), que confessa(m) ter recebido anteriormente em moeda boa e corrente, pelo que dá a mais ampla e geral quitação de pago(s) e satisfeito(s), tendo o comprador sido imitado na posse em xxxxx / ou cedendo e transferindo para a pessoa do(a)(s) comprador(a)(es) toda posse, domínio, direitos e demais ações que exerciam sobre aludido(s) imóvel(eis), para que dele o(a)(s) comprador(a)(es) use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como seu que fica sendo, obrigando-se o(a)(s) vendedor(a)(es), por si e seus sucessores, a fazer esta escritura e venda sempre boa, firme e valiosa, na forma da lei. Desde a data de sua imissão na posse, o(a)(s) comprador(a)(es) é(são) o(s) exclusivo(s) responsável(eis) (i) pelo pagamento de todos os impostos, taxas e outras cobranças, de qualquer natureza, feitas ou que venham a ser feitas sobre o Imóvel, cujo fato gerador ocorra a partir de então, (ii) por toda e qualquer dívida, encargos e impostos incidentes sobre o Imóvel, e (iii) pela sua manutenção, conservação, reparação necessária, segurança, construções (já existentes ou a serem construídas), reformas e demolições. O(a)(s) comprador(a)(es) tem ciência de que o imóvel encontrase [ocupado/locado] por [ocupante/locatário], [é/será] transmitido ao(s) comprador(es) apenas a posse indireta do imóvel, de modo que este [poderá promover a desocupação/deverá manter a locação, nos termos do [contrato de locação] anexo à presente Escritura/poderá promover o despejo] do [ocupante/locatário]. O(a) comprador(a) declara ainda que não poderá reclamar do vendedor qualquer providência, responsabilidade ou ressarcimento relacionado à desocupação do imóvel, ao exercício do direito de posse ou à regularização de construções ou benfeitorias realizadas pelos ocupantes. - **DOS ÔNUS:** [DESCREVER CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL, SE O CASO]. - **DO FORO:** Que o imóvel acima descrito é foreiro à União Federal conforme Certidão de Inteiro Teor do Imóvel expedido pela Secretaria do Patrimônio da União e encontra-se cadastrado perante tal órgão sob n.º [Xxxx], tendo sido autorizada a presente alienação conforme Certidão de Autorização para Transferência nº [Xxxx] e recolhido o laudêmio conforme [Xxxxx](SE FOR O CASO).- **CERTIDÕES:** O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m): (i) certidão da matrícula do(s) imóvel(is); (ii) certidão negativa/positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob n.º **XXXX.XXXX.XXXX.XXXX**, emitida em **xx/xx/xxxx**, que aqui fica(m) arquivada(s) na pasta própria conforme abaixo mencionado.- **CND IMOBILIÁRIA MUNICIPAL:** : O(a)(s) vendedor(a)(es) apresenta(m) a certidão negativa de débitos tributários municipais sobre o(s) referido(s) imóvel(is), o que é aceito pelo(a)(s) comprador(a)(es), cada qual se responsabilizando expressamente, de acordo com sua propriedade, por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente nos termos da Lei.- Pelas partes foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus termos.- **DECLARAÇÕES DO VENDEDOR:** O(a)(s) vendedor(a)(es) declara(m), sob sua responsabilidade civil e criminal, que: **(i)** inexistem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutórias, com relação ao imóvel da presente, deixando de apresentar a certidão negativa de distribuição de feitos cíveis, negativas fiscais e demais certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/1985 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/1986, com o que o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) concorda(m) expressamente, responsabilizando-se as partes por eventuais débitos, isentando este Tabelião de qualquer responsabilidade pela dispensa; **(ii)**

não há qualquer débito condominial pendente sobre o imóvel objeto da presente, declaração essa que é aceita pela compradora; **(iii)** possui patrimônio suficiente para arcar com todas as obrigações por ela assumidas perante terceiros; **(iv)** nenhuma das obrigações assumidas perante o comprador nesta escritura em relação ao negócio aqui contemplado contém uma declaração falsa ou omissa; **(v)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizada a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(vi)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos da vendedora, e todos os documentos necessários para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários da vendedora, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim; **(vii)** a execução desta Escritura não viola: (a) as disposições de nenhum ato constitutivo vendedora; (b) nenhuma lei, regulamento ou decisão proferida por autoridade governamental; e (c) nenhum contrato, obrigação, consentimento do governo, instrumentos, contratos ou compromissos pelos quais a vendedora esteja vinculado. - **DECLARAÇÕES DO COMPRADOR:** **(i)** o(a)(s) comprador(a)(es) obriga(m)-se a protocolar para registro a presente escritura perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, desde que não haja óbices legais/registrais para tanto no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura desta Escritura. Em havendo óbices, o COMPRADOR deverá comprovar que tomou todas as medidas cabíveis para superá-los, sob pena de aplicação das mesmas penalidades. Neste mesmo prazo e submetido as mesmas penalidades, deverá o COMPRADOR protocolizar o pedido de transferência da titularidade do imóvel junto aos órgãos administrativos competentes, Prefeitura Municipal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, entre outros, condomínio, se aplicável, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes para seu nome, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência endereçada ao Vendedor ou através do e-mail: gestaoimobiliaria@enforcegroup.com em até 5 (cinco) dias do fim de prazo acima assinalado, sob pena de aplicação de multa diária de caráter não compensatório de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo cumprimento; **(ii)** o(a)(s) comprador(a)(es) declara(m) que vistoriou o imóvel e tem conhecimento do estado de conservação do mesmo, de suas características e localização, bem como das condições específicas estabelecidas nesta Escritura e no Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, da qual dispensa registro; **(iii)** o(a)(s) comprador(a)(es) assumem integral responsabilidade pelas despesas de transmissão (inclusive laudêmio, se houver) e registro relativas à presente escritura.- **(iv)** foi constituído de acordo com a lei e está devidamente autorizado a realizar o ato previsto nesta Escritura, ficando todos os documentos necessários arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do COMPRADOR, e declara ainda que os negócios realizados de acordo com as disposições desta Escritura não afetarão a sua solvência nem sua capacidade de cumprir com todas as suas obrigações assumidas até esta data; **(v)** a assinatura desta Escritura por seus representantes legais foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e diretivos do COMPRADOR, e todos os documentos necessários

para a assinatura desta Escritura foram obtidos e aprovados, ficando os mesmos arquivados nestas notas, juntamente com os atos societários do COMPRADOR, tendo sido obtidas todas as aprovações, autorizações, apresentações, registros, inscrições ou informações necessárias para tal fim. - **DECLARAÇÕES DAS PARTES: (i)** as partes declaram que em atenção ao item 42, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, foram cientificadas sobre possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT; **(ii)** as partes declaram que a compra e venda disciplinada nesta Escritura é realizada em caráter “ad corpus”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil e, portanto, as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas, não havendo, em caso de divergência, hipótese de complemento de área, reclamação de valores complementares ou resolução do negócio; **(iii)** Os **VENDEDORES** responderão pela evicção nos termos do artigo 447 e seguintes do Código Civil, sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo dos **VENDEDORES**, o contrato e ou Ata de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Compra e Venda, etc., que for assinado com o **COMPRADOR** resolver-se-á de pleno direito. Os **VENDEDORES** somente responderão pela evicção de direito quando não houver descrição prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **COMPRADOR**. A responsabilidade dos **VENDEDORES**, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável: a) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; b) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e d) 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. **(iv)** as partes declaram que são capazes e estão regularmente constituídos conforme a Lei e que estão devidamente autorizado(a) por seus órgãos competentes a realizar o ato objeto da presente escritura.- **COMPROMISSO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:** O COMPRADOR responderá integralmente por danos morais e materiais que causar ao VENDEDOR, abrangidos, inclusive, os decorrentes de ações judiciais ou protestos que este último venha a sofrer em razão de inadimplência no pagamento dos tributos, contribuições e despesas decorrentes do disposto nesta Escritura, quanto às declarações e garantias prestadas pelo COMPRADOR e todas as demais disposições desta Escritura. Caso o VENDEDOR incorra em despesas de qualquer natureza que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este último deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação que, para tanto, lhe for encaminhada, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM- FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo Promitente Vendedor até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.- **ITBI:** A guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, apresentada devidamente quitada, acompanha o presente instrumento nos termos da legislação municipal, e será arquivada nestas notas em pasta própria sob número abaixo mencionado.- **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do artigo 14, do Provimento CG nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do artigo 12, do Provimento CG nº 13/2012, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo,

foi efetuada consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com base nos números de Contribuintes do(a)(s) outorgante(s), não tendo sido encontrada nenhuma ocorrência conforme código(s) de consulta gerado (hash): xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.- Dou fé.- E de como assim o disseram, do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida, as partes aceitaram, outorgaram e assinam, requerendo e autorizando registros, averbações e demais atos inerentes junto ao Registro de Imóveis competente.- **EMITIDA A DOI.** Paga esta Emols. R\$ __ ao Tabelião, R\$ __ ao Estado, R\$ __ à Secretaria da Fazenda, R\$ ____ ao Município, R\$ __ ao Min. Público, R\$ ____ ao Reg. Civil, R\$ __ ao Trib. Just., R\$ ____ à Sta. Casa, Totalizando R____ .- Eu, _____, __, Tabelião, digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e raso.-

_____ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

_____ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

_____ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX TABELIÃO

ANEXO 04 – RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

CARTEIRA:

Lote 01

MATRÍCULA	11.908 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP
CIDADE / UF	Campinas/SP
ENDEREÇO	Casa, situada na Rua Francisco Pereira Coutinho, 88, Lote 57 da Quadra X, Parque Taquaral, Campinas, SP, CEP: 13087-120
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 552.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Rua Francisco Pereira Coutinho, 88, Lote 57 da Quadra X, Parque Taquaral, Campinas, SP, CEP: 13087-120 Área de Terreno: 298,00m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Usucapião - 1012631-68.2024.8.26.0114 - Não existe liminar ativa
INDISPONIBILIDADES	Existe uma hipoteca (segundo grau) e uma penhora não expressamente baixadas. Considerando a aquisição originária da adjudicação, entendemos que tais ônus não sejam mais oponíveis ao imóvel. De qualquer forma, alguns cartórios exigem o cancelamento expresso.

Lote 02

MATRÍCULA	12.041 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santa Bárbara D Oeste/SP
CIDADE / UF	Santa Bárbara D Oeste/SP
ENDEREÇO	Rua Fagundes Varela, 80, Lote 12-A da Quadra 04, Vila Diva, Santa Bárbara D Oeste, SP, CEP: 13453-040
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 130.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Fagundes Varela, 80, Lote 12-A da Quadra 04, Vila Diva, Santa Bárbara D Oeste, SP, CEP: 13453-040 Área de Terreno: 125,00m ² e Área Construída: 54,25m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 03

MATRÍCULA	14.164 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaboticabal/SP
CIDADE / UF	Jaboticabal/SP
ENDEREÇO	Rua Doutor Alcides Lafranchi, 175, Lote T da Quadra 05, Santa Mônica, Jaboticabal, SP, CEP: 14871-525
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 230.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Doutor Alcides Lafranchi, 175, Lote T da Quadra 05, Santa Mônica, Jaboticabal, SP, CEP: 14871-525 Área de Terreno: 275,00m ² e Área Construída: 160,07m ²
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Sem pendências regulatórias
JURÍDICO	Cumprimento de Sentença nº 0002749-58.2021.8.26.0291 e ação anulatória nº 1003122-04.2023.8.26.0291, sem decisão que impeça a venda. Ação de reintegração de posse nº 1003565-52.2023.8.26.0291, com liminar para desocupação deferida.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 04

MATRÍCULA	21.352 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP
CIDADE / UF	Santo André/SP
ENDEREÇO	Rua Jorge Veiga, 137, Vila Camilópolis, Santo André, SP, CEP: 09230-440
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 353.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Jorge Veiga, 137, Vila Camilópolis, Santo André, SP, CEP: 09230-440 Área de Terreno: 114,60m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 05

MATRÍCULA	21.842 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP
CIDADE / UF	Sumaré/SP
ENDEREÇO	Rua Almirante Tamandaré, 676, Lote 02 da Quadra 36, Jardim João Paulo II, Sumaré, SP, CEP: 13172-691
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 170.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Almirante Tamandaré, 676, Lote 02 da Quadra 36, Jardim João Paulo II, Sumaré, SP, CEP: 13172-691 Área de Terreno: 250,00m ² e Área Construída: 44,62m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	R. 07 - penhora (execução fiscal)

Lote 06

MATRÍCULA	24.876 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos/SP
CIDADE / UF	São Carlos/SP
ENDEREÇO	Rua Antônio Gigliote, 181, Lote 10 da Quadra 10, Jardim Tangara, São Carlos, SP, CEP: 13568-130
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 130.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Antônio Gigliote, 181, Lote 10 da Quadra 10, Jardim Tangara, São Carlos, SP, CEP: 13568-130 Área de Terreno: 150,00m ² e Área Construída: 61,45
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 07

MATRÍCULA	26.058 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP
CIDADE / UF	Piracicaba/SP
ENDEREÇO	Rua Viradouro, 134, Cecip, Piracicaba, SP, CEP: 13421-453
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 170.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Viradouro, 134, Cecip, Piracicaba, SP, CEP: 13421-453 Área de Terreno: 241,77m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Ação cautelar - 1002690-05.2014.8.26.0451 - processo encerrado - sentença de improcedência. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 08

MATRÍCULA	26.361 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP
CIDADE / UF	Piracicaba/SP
ENDEREÇO	Rua Silvia Giordani Malusá, 50, Cecip, Piracicaba, SP, CEP: 13421-490
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 157.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Silvia Giordani Malusá, 50, Cecip, Piracicaba, SP, CEP: 13421-490 Área de Terreno: 201,70m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Ação de usucapião - 1018729-62.2023.8.26.0451 - sentença de improcedencia - processo encerrado. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 09

MATRÍCULA	26.411 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP
------------------	--

CIDADE / UF	Piracicaba/SP
ENDEREÇO	Rua Alfredo José de Castro Neves, 120, Cecap, Piracicaba, SP, CEP: 13421-510
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 150.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Alfredo José de Castro Neves, 120, Cecap, Piracicaba, SP, CEP: 13421-510 Área de Terreno: 199,97m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 10

MATRÍCULA	26.434 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP
CIDADE / UF	Piracicaba/SP
ENDEREÇO	Rua Ibraim Nobre, nº 40, Cecap, Piracicaba, SP, CEP: 13421-522
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 365.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel Misto (Residencial e Comercial), situado na Rua Ibraim Nobre, nº 40, Cecap, Piracicaba, SP, CEP: 13421-522 Área de Terreno: 199,97m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Usucapião ativa 1024005-74.2023.8.26.0451 - pendente de julgamento. Não há liminar ativa.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 11

MATRÍCULA	60.144 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP
CIDADE / UF	Campinas/SP

ENDEREÇO	Rua Miguel Ricci, 438, Lote 22 da Quadra M, Conjunto Mauro Marcondes, Campinas , SP, CEP: 13057-410
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 150.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Rua Miguel Ricci, 438, Lote 22 da Quadra M, Conjunto Mauro Marcondes, Campinas , SP, CEP: 13057-410 Área de Terreno: 152,29m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Atualização da denominação social
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 12

MATRÍCULA	134.580 do Registro de Imóveis de Taubaté/SP
CIDADE / UF	Taubaté/SP
ENDEREÇO	Avenida Elzira Tavares de Mattos, nº 221, parte do Lote 06 da Quadra 10, Jardim Continental II, Taubaté, SP, CEP: 12093-661
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 280.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa (Sobrado), situada na Avenida Elzira Tavares de Mattos, nº 221, parte do Lote 06 da Quadra 10, Jardim Continental II, Taubaté, SP, CEP: 12093-661 Área de Terreno: 170,40m ² e Área Construída: 193,09m ²
OCUPAÇÃO	Ocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Sem pendências regulatórias
JURÍDICO	Ação de reintegração de posse nº 1002343-80.2024.8.26.0625.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 13

MATRÍCULA	77.338 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP
CIDADE / UF	Itupeva/SP

ENDEREÇO	Alameda das Samambaias, 341, Lote 15 Quadra C, Residencial Village Águas de Santa Eliza, Itupeva, SP, CEP: 13297-538
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 1.195.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Alameda das Samambaias, 341, Lote 15 Quadra C, Residencial Village Águas de Santa Eliza, Itupeva, SP, CEP: 13297-538 Área de Terreno: 1.000,00m ² e Área Construída: 350,92m ²
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Sem pendências regulatórias
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Sem ônus

Lote 14

MATRÍCULA	82.992 do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP
CIDADE / UF	Sorocaba/SP
ENDEREÇO	Avenida Dr Armando Pannunzio, 1893, Apartamento Duplex nº 404, Condomínio Spazio Saragozza, Jardim Vera Cruz, Sorocaba, SP, 18050-000
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 352.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento Duplex nº 404, localizado no 3º e 4º andar do Bloco 16 do Condomínio Spazio Saragozza, situado na Avenida Dr. Armando Pannunzio, 1893, Jardim Vera Cruz, Sorocaba, SP, CEP: 18050-000. Com direito a vaga de garagem nº 244. Área Privativa: 127,54m ² e Área Total: 149,78m ²
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Pendente atualização ADM BTG
JURÍDICO	Sem ação mapeada. Sem impedimento jurídico.
INDISPONIBILIDADES	Atualização Adm BTG

Lote 15

MATRÍCULA	70.168 do 1º Registro de Imóveis de Marília/SP
CIDADE / UF	Marília/SP

ENDEREÇO	Alameda das Espirradeiras, 126, Lote 05 Quadra L, Loteamento Residencial Vale Do Canaã, Marília, SP, CEP: 17525-458
VALOR LANCE INICIAL	R\$ 2.340.000,00
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Casa, situada na Alameda das Espirradeiras, 126, Lote 05 Quadra L, Loteamento Residencial Vale Do Canaã, Marília, SP, CEP: 17525-458 Área de Terreno: 1.000,00m ² e Área Construída: 523,94m ²
OCUPAÇÃO	Desocupado
DÉBITOS	Sem ônus
REGULATÓRIO	Pendente atualização ADM BTG
JURÍDICO	1000843-80.2023.8.26.0344 - Imissão na Posse
INDISPONIBILIDADES	Atualização Adm BTG