

LEILÃO DE IMÓVEIS - EM 25.08.2025 - 15:00h

Anexo I

LOTE 001 BRASÍLIA/DF - Unidades Autônomas, localizadas no 3º, 4º, 5º e 6º pavimento do Edifício Paulo Sarasate, situados no Setor Comercial Sul, Quadra 02, Bloco C, nº 115, Asa Sul. Área privativa total: 2.485,20m². Matrículas nº 61.079, 61.080, 61.081 e 61.082 do 1º RI Local. **Obs.:** Imóvel parcialmente ocupado (4º e 5º pavimentos) pelo valor de R\$ 24.349,46, com prazo do fim da locação para 31/08/2025. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 10.925.920,00**

LOTE 002 RECIFE/PE - Imóvel Comercial, situado na Avenida Conde da Boa Vista, nº 800, Bairro Boa Vista. Área privativa estimada: 12.420,58m². Matrícula nº 1.173 do 2º RI Local. **Obs.:** Imóvel parcialmente ocupado, desocupação por conta do comprador. - **Lance Inicial: R\$ 57.822.862,50**

LOTE 003 RIO DE JANEIRO/RJ - Salas nºs. 2601, 2604, 2701 e 2704, localizados no 26º e 27º andares do Edifício Século de Frontin, situado na Avenida Rio Branco, nº 181, Bairro Centro. Área privativa total estimada: 1.048,32m². Matrículas nº 15.263, 15.266, 15.267 e 15.270 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 33.324,55, com prazo do fim da locação para 31/03/2031. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 5.756.660,80**

LOTE 004 RECIFE/PE - Imóvel Comercial, situado na Avenida Oliveira Lima, nº 785 e 797, Bairro Boa Vista. Área privativa estimada: 1.558,75m². Matrículas nº 35.661 e 35.662 do 2º RI Local. **Obs.:** Imóvel parcialmente ocupado, desocupação por conta do comprador. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 4.819.500,00**

LOTE 005 SÃO PAULO/SP - Unidade nº 1, localizado no 1º pavimento do Edifício Pedro Biagi, situado na Avenida Paulista, nº 460, Bela Vista, com direito a vagas de garagem nº 91, 92, 93 e 94. Área privativa: 498,44m² (unidade) e 27,08m² (cada vaga); Área total: 610,20m² (unidade) e 33,16m² (cada vaga). Matrículas nº 11.704, 11.720, 11.721, 11.722 e 11.723 do 4º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 33.324,55, com prazo do fim da locação para 31/03/2031. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 6.900.000,00**

LOTE 006 RIO DE JANEIRO/RJ - Salas nºs. 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, e 1406 localizados no 14º andar do Edifício Gustavo José de Mattos, situado na Avenida Rio Branco, nº 147, Bairro Centro. Área privativa total estimada: 551,00m². Matrículas nº 32.575, 32.576, 32.577, 32.556 e 32.621 do 2º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 1.449.862,50**

LOTE 007 FORTALEZA/CE - Imóvel Comercial, denominado Edifício Fran Carvalho, situado na Avenida Santos Dumont, nº 782, Bairro Aldeota. Área privativa estimada: 3.254,69m². Matrícula nº 51.468 da 2ª Zona do RI Local. **Obs.:** Imóvel parcialmente ocupado, desocupação por conta do comprador - **Lance Inicial: R\$ 14.500.000,00**

LOTE 008 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 201 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 195,80m². Matrícula nº 29.288 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 1.244.983,61**

LOTE 009 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 301 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 193,82m². Matrícula nº 29.289 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 1.235.522,08**

LOTE 010 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 401 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 195,68m². Matrícula nº 29.290 do 7º RI Local. **Obs.:**

Imóvel locado pelo valor de R\$ 6.571,79, com prazo do fim da locação para 09/12/2025. - **Lance Inicial: R\$ 1.244.404,72**

LOTE 011 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 501 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 195,68m². Matrícula nº 29.291 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 1.244.404,72**

LOTE 012 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 601 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 193,82m². Matrícula nº 29.292 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 1.235.522,08**

LOTE 013 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 701 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 195,68m². Matrícula nº 29.293 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 7.600,00, com prazo do fim da locação para 31/08/2029. - **Lance Inicial: R\$ 1.244.404,72**

LOTE 014 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 702 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 369,90m². Matrícula nº 29.337 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 2.172.374,88**

LOTE 015 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 801 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 195,68m². Matrícula nº 29.294 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 7.372,17, com prazo do fim da locação para 30/04/2027, desocupação por conta do comprador. - **Lance Inicial: R\$ 1.244.404,72**

LOTE 016 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 802 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 369,90m². Matrícula nº 29.338 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 13.691,18, com prazo do fim da locação para 30/04/2027, desocupação por conta do comprador. - **Lance Inicial: R\$ 2.172.374,88**

LOTE 017 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 901 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 193,82m². Matrícula nº 29.295 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 7.340,66, com prazo do fim da locação para 01/03/2027, desocupação por conta do comprador. - **Lance Inicial: R\$ 1.235.522,08**

LOTE 018 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 902 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 369,90m². Matrícula nº 29.339 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 2.172.374,88**

LOTE 019 RIO DE JANEIRO/RJ - Sala nº. 1001 localizado do Edifício Manhattan Tower, situado na Avenida Rio Branco, nº 89, Bairro Centro. Área privativa estimada: 195,68m². Matrícula nº 29.296 do 7º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 9.283,68, com prazo do fim da locação para 31/07/2027, desocupação por conta do comprador. - **Lance Inicial: R\$ 1.244.404,72**

LOTE 020 FORTALEZA/CE - Salas nºs. 802 e 803, localizados no 8º pavimento do Edifício Atlantic Center, situado na Rua Silva Jataí, nº 15, Bairro Meireles. Área privativa total: 60,43m² Matrículas nº 5.443 e 5.444 da 4ª Zona do RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 344.137,50**

LOTE 021 FORTALEZA/CE - Salas nºs. 103 ao 112, localizados no 8º pavimento do Edifício Beira Mar Trade Center, situado na Rua Osvaldo Cruz, nº 01, Meireles. Área privativa total: 349,78m². Matrícula nº 12.825 da 4ª Zona do RI Local. **Obs.:** Consta nas **Av. 144 e 421**, da referida matrícula, a existência de Penhora. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 2.582.623,02**

LOTE 022 SALVADOR/BA - Salas nº 101 e 102, localizados no 3º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 5, 6, 7 e 8. Área privativa: 423,19m². Matrículas nº 18.794 e 18.800 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ R\$ 15.643,19, com prazo do fim da locação para 19/03/2027, desocupação por conta do comprador. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 1.559.400,00**

LOTE 023 SALVADOR/BA - Sala nº 201, localizado no 4º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 9 e 10. Área privativa: 211,68m² e Área total: 317,58m². Matrículas nº 18.795 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 5.700,00, com prazo do fim da locação para 12/05/2028, desocupação por conta do comprador. - **Lance Inicial: R\$ 727.720,00**

LOTE 024 SALVADOR/BA - Sala nº 202, localizado no 4º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 11 e 12. Área privativa: 211,51m² e Área total: 317,36m². Matrículas nº 18.801 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. - **Lance Inicial: R\$ 725.880,00**

LOTE 025 SALVADOR/BA - Salas nº 301 e 302, localizados no 5º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 13, 14, 15 e 16. Área privativa: 423,19m². Matrículas nº 18.796 e 18.802 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 10.500,00, com prazo do fim da locação para 01/06/2028, desocupação por conta do comprador. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 1.405.760,00**

LOTE 026 SALVADOR/BA - Salas nº 401 e 402, localizados no 6º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 17, 18, 19 e 20. Área privativa: 423,19m². Matrículas nº 18.797 e 18.803 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 15.143,66, com prazo do fim da locação para 01/06/2027, desocupação por conta do comprador. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 1.540.080,00**

LOTE 027 SALVADOR/BA - Salas nº 501 e 502, localizados no 7º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 21, 22, 23 e 24. Área privativa: 423,19m². Matrículas nº 18.798 e 18.804 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 13.750,00, com prazo do fim da locação para 02/01/2030, desocupação por conta do comprador. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 1.659.680,00**

LOTE 028 SALVADOR/BA - Salas nº 601 e 602, localizados no 8º pavimento do Edifício Catabas Center, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 1186, Pituba, com direito as vagas de garagem nº 25, 26, 27 e 28. Área privativa: 423,19m². Matrículas nº 18.799 e 18.805 do 6º RI Local. **Obs.:** Imóvel locado pelo valor de R\$ 13.750,00, com prazo do fim da locação para 02/01/2030, desocupação por conta do comprador. Imóveis deverão ser adquiridos conjuntamente. - **Lance Inicial: R\$ 1.659.680,00**

EDITAL DE LEILÃO

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL – CAPEF, inscrita no CNPJ nº 07.273.170/0001-99, com sede em Fortaleza/CE, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo “**MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS**”, para alienação dos imóveis de sua respectiva propriedade, imóveis esses identificados no Resumo do Edital, que deste Edital faz parte integrante e inseparável.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras de Direito aplicáveis.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site do leiloeiro, para envio de lances *on-line*, encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo *on-line* nos dias e horários consignados no Resumo do Edital, perante o leiloeiro oficial, **DORA PLAT**, inscrito na JUCESP sob nº 744, na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62, bairro Higienópolis, na cidade de São Paulo, Estado - SP.

1. OBJETO

1.1. Alienação dos imóveis relacionados no Resumo do Edital, parte integrante e inseparável deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Para fins deste Edital, o interessado em participar do leilão é doravante designado simplesmente **COMPRADOR**.

2.2. Para participação do leilão de modo presencial, basta ao **COMPRADOR** comparecer ao local do leilão, no dia e hora indicados neste Edital, portando a documentação exigida.

2.3. Para participar do leilão de modo *on-line*, o **COMPRADOR** deverá 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, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

3. LANCES

3.1. O envio de lances *on-line* se dará exclusivamente através do site www.portalzuk.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes na sala do leilão presencial, na disputa pelos lotes do leilão.

3.2. O **COMPRADOR** por meio de lance presencial ou *on-line* deverá **após aprovação expressa do VENDEDOR**, assinar o Auto de Arrematação.

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

3.4. O **COMPRADOR** que maior lance oferecer, em 24 (vinte e quatro) horas contados da data de realização do leilão, 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.

3.7. Para os casos dos imóveis locados, está assegurado o exercício do direito de preferência, para aqueles que se configurem, para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo arrematante.

a) O locatário que deseja exercer seu direito de preferência, deverá encaminhar um pedido pelo e-mail contato@portazuk.com.br, e seguir posteriormente as orientações.

b) Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o arrematante se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições.

4. CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS

4.1. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer obedecidos os lances mínimos previstos no Resumo do Edital, em moeda corrente nacional, em leilão de modo presencial e/ou *on-line*, obedecidas às condições deste Edital, **estando a venda condicionada à aprovação do VENDEDOR, no prazo de 15 dias úteis (a contar da entrega da documentação completa), o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao risco socioambiental.** O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa.

4.2. O **COMPRADOR** previamente à apresentação dos lances, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar os imóveis *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 **COMPRADOR** deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, 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 dos imóveis.

4.2.2. Os imóveis são vendidos no estado em que se encontram, jurídica, física e documentalmente, competindo ao adquirente eventuais regularizações, inclusive ambientais, arcando, para tanto, com o pagamento de despesas, impostos e multas que se fizerem necessários.

4.2.3. Considerando que os imóveis foram adquiridos pelo **VENDEDOR** em decorrência de recuperação de dívida não paga, os **VENDEDOR** não possuem 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 podem afirmar se qualquer construção existente nos imóveis foi edificada de acordo com as aprovações dos órgãos competentes e, sendo assim, o **COMPRADOR** nada exigirá do **VENDEDOR**, a qualquer tempo, por qualquer irregularidade constatada, seja com relação à construção, seja com relação à área do imóvel, que é vendido *ad corpus*, sendo certo assim, que o **COMPRADOR** 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 dos **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 **COMPRADOR**, 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 instrumento da venda e compra.

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 **COMPRADOR**, 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. Os 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 **COMPRADOR**. O **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 dos imóveis que serão em qualquer hipótese de responsabilidade do **COMPRADOR**, 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 **COMPRADOR**.

4.6. Outras obrigações do comprador, relacionadas a regularização dos imóveis:

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao **COMPRADOR** 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

5.1. Observadas eventuais disposições especiais constantes do Resumo do Edital, uma vez que a venda venha a ser aprovada pelo **VENDEDOR**, o arrematante deverá efetuar o pagamento à vista no ato da assinatura da escritura de venda e compra.

5.2. O pagamento do preço, deverá ser realizado mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) de titularidade do **COMPRADOR** para a conta corrente de titularidade do **VENDEDOR**. Não será admitida TED (Transferência Eletrônica Disponível) de titularidade diversa do **COMPRADOR**. Os dados bancários serão informados pelo **VENDEDOR**.

5.3. Alternativamente ao pagamento à vista, o **COMPRADOR** poderá optar pelo pagamento parcelado, desde que haja aprovação expressa do **VENDEDOR**, nas seguintes condições:

a) Entrada mínima de 40% (quarenta por cento) do valor total da arrematação, a ser paga no ato da assinatura da escritura de compra e venda;

b) Saldo restante parcelado em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, com atualização monetária pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), acrescida de juros de 7% (sete por cento) ao ano, aplicados pro rata die sobre o saldo devedor;

c) A formalização da operação deverá ocorrer mediante contrato particular de compromisso de compra e venda com cláusula resolutiva, até que se liquide integralmente o débito, ocasião em que será lavrada a escritura definitiva de compra e venda.

5.4. A primeira parcela vencerá 1 (um) mês após a data de recebimento do sinal e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

5.5. O pagamento das parcelas acima especificadas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, por meio de depósito bancário na conta corrente de titularidade da **VENDEDORA**, por ela indicada.

6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.1. O **COMPRADOR**, além do pagamento do preço, pagará diretamente ao **LEILOEIRO**, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão, em cheques, depósitos ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) em conta corrente, conforme venha a ser indicado pelo Leiloeiro.

7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

7.1. A Escritura Pública de Venda e Compra, será celebrada entre **VENDEDOR** e o **COMPRADOR**, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da aprovação da arrematação pelo **VENDEDOR**, a critério do **VENDEDOR**.

7.1.1. O prazo referido no item 7.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais dos **VENDEDOR** (por exemplo, regularização da representação, a ausência provisória da Certidão de quitação de tributos Federais) ou dos imóveis, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR** ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

7.2. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado na matrícula do imóvel 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 imóvel 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 até a data do pagamento da multa, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais visando o cumprimento de obrigação de fazer.

7.2.1. O **COMPRADOR** responderá integralmente por danos patrimoniais e morais que causar ao **VENDEDOR**, inclusive os decorrentes de ações judiciais ou protestos que venham 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.

7.2.2. Caso o **VENDEDOR** incorram em qualquer das despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR** em razão da inadimplência no pagamento de tributos, contribuições e demais encargos, o **COMPRADOR** deverá ressarcir-los 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.

7.3. Havendo omissão ou recusa do **COMPRADOR** em receber a Escritura Pública de Venda e Compra, a critério e discricionariedade do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** 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 pelo **VENDEDOR** de medida judicial cabível visando o cumprimento de obrigação de fazer, sendo certo ainda, que o **COMPRADOR** 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 ou conforme o caso, até a data do pagamento da multa.

7.4. O envio da Escritura Pública de Venda e Compra ficará a cargo do tabelião ou do **VENDEDOR**, quando cabível.

7.5. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR**, todas as despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como, ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, laudêmio, emolumentos cartorários, registros, averbações, bem como para obtenção de certidões, alvarás e documentos.

7.5.1. No ato da assinatura da Escritura de Venda e Compra, o **COMPRADOR** entregará ao **VENDEDOR**, a quem este indicar ou ao tabelião, o valor estimativo correspondente as despesas de registro da venda e compra.

7.8. A Escritura Pública de Venda e Compra, serão firmados com o **COMPRADOR**, 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 **COMPRADOR** venha desistir da aquisição do imóvel após assinado o Auto de Arrematação, o **COMPRADOR** 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.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A posse será transmitida após a assinatura da escritura (à vista) ou após a quitação integral (a prazo), bem como que a desocupação será de responsabilidade do **COMPRADOR**.

9.2. A posse do imóvel vendido na condição de desocupado, será transmitida ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda ou, se a prazo, após a quitação total da Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adieto de Alienação Fiduciária em Garantia.

9.3. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível à **VENDEDORA** entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do imóvel, o **COMPRADOR** assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos, cabendo ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste EDITAL.

9.4. 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 **COMPRADOR**.

9.4.1. Na hipótese de existência de ação judicial relacionada aos imóveis na qual o **VENDEDOR** sejam parte, caberá ao **COMPRADOR** substituir ou assistir o **VENDEDOR** na referida ação judicial, em conformidade com o artigo 109 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de arcar com as custas e despesas processuais, ônus da sucumbência, bem como honorários advocatícios decorrentes de sua participação no processo judicial.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.