

EDITAL DE LEILÃO SOMENTE “ON-LINE” DE IMÓVEIS

FABIO ZUKERMAN, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP nº 719, com escritório à Av. Angélica nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, telefone: (11) 2184-0900 torna público, que devidamente autorizado pelo **BANCO PAN S.A.**, com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 12º andar, Bela Vista, inscrito no CNPJ: 59.285.411/0001-13 e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, Bela Vista, inscrito no CNPJ: 62.237.367/0001-80 e pela **BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO** com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar, Bela Vista, inscrito no CNPJ: 03.767.538/0001 -14, doravante denominados **VENDEDOR**, promoverá a venda dos imóveis relacionados no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital, em **LEILÃO “ON-LINE”**, com **fechamento no dia 30/08/2017 a partir das 14h00**.

Somente serão aceitos lances “on-line”, através do site: **www.zukerman.com.br**

Os imóveis relacionados no **Anexo I** serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para a venda, ficando reservado ao comitente **VENDEDOR**, o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, vender ou não o(s) imóvel (is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial.

O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

1. OBJETO

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

2. PROPOSTAS E HABILITAÇÃO

2.1 Os interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar no site **www.zukerman.com.br** no máximo em até 24 horas úteis antes do início do fechamento do leilão e se habilitar até às 13h00 do dia 30/08/2017, acessando a página do leilão, clicando na opção HABILITE-SE. Não serão aceitas habilitações após este prazo.

2.2 O COMPRADOR deverá obrigatoriamente fornecer os seguintes documentos para formalização da arrematação:

a) Se pessoa física: RG/ RNE, CPF/MF, Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras).

b) Se pessoa jurídica: Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada dos mesmos.

c) Representação por Procuração: no caso de representação por terceiros, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, a procuração deverá ser por outorgada para fins específicos.

d) Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a” ou “b” acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto, principalmente no que concerne à aquisição de imóveis rurais, conforme item 3.21, abaixo:

e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea a) acima, só poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.

f) Outros documentos: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

2.2.1 A não apresentação da documentação em referência, no prazo estabelecido pelo **VENDEDOR**, poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, o cancelamento da arrematação, conforme item 3.2, abaixo.

3. CONDIÇÕES DE VENDA

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

3.2 O proponente vencedor por meio de lance “on-line”, terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas depois de comunicado expressamente para: (i) efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do preço; (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro

Oficial; (iii) apresentar a documentação indicada no item 2.2 do presente Edital. No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor, sujeito a sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

Os pagamentos supracitados deverão ser efetivados, através de TED ou transferência bancária de conta corrente de titularidade do COMPRADOR para contas correntes bancárias do VENDEDOR e LEILOEIRO, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada.

3.2.1 Somente serão aceitos lances via internet por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro.

Os horários considerados para este leilão serão sempre os de Brasília/DF.

Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente aquelas contidas nas Condições de Venda e de Pagamento, sendo pressuposto para a oferta de lances, ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma “on-line”, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro, bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste edital.

3.2.2 Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.3 O VENDEDOR, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**.

3.4 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos imóveis.

3.5 Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, o **COMPRADOR**, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, bem como verificar o imóvel “in loco” e respectiva documentação imobiliária pertinente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

3.6 O **VENDEDOR** não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir no imóvel arrematado, inclusive, mas não exclusivamente: divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão do contrato.

3.6.1 Nos casos de imóveis foreiros ou terreno de marinha (ver descrição específica do lote), o **VENDEDOR** se responsabiliza pelo pagamento da taxa de aforamento até a data da realização do leilão, 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 competente escritura ao **COMPRADOR**.

3.6.2 Se após a data do leilão for confirmada a condição de imóvel foreiro ou terreno de marinha, assume o **COMPRADOR** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, 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.

O **VENDEDOR** auxiliará o **COMPRADOR**, na hipótese, comprovada, deste não lograr êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

3.6.3 O **VENDEDOR** não se responsabiliza pelo atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação dos imóveis, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., ficando a cargo do **COMPRADOR** tais providências, independente da data do fato gerador.

3.7 O **VENDEDOR** não é obrigado a entregar qualquer documento para a regularização do imóvel, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, alvarás. Ficarão a cargo do **COMPRADOR**, as providências para obtenção dos mesmos e respectivos custos.

3.8 O **VENDEDOR** não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao **COMPRADOR** cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

3.9 O **VENDEDOR** não responde por débitos incidentes sobre os imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, assumindo o **COMPRADOR** a responsabilidade pela apuração e regularização junto aos órgãos competentes, independente da data de sua constituição. O **VENDEDOR** não responde ainda, por quaisquer outros ônus, providências ou encargos, inclusive perante o Registro de Imóveis, os quais serão integralmente assumidos pelo **COMPRADOR**, salvo expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

3.10 A posse do imóvel, desde que desocupado, será transmitida ao **COMPRADOR** depois de liquidado o pagamento do preço total. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** 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, cabendo ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, cientificar-se

sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

3.10.1 Dos imóveis que forem objeto de ações de reintegrações de posse em andamento, ficará o **VENDEDOR** responsável pela condução da demanda judicial até o trânsito em julgado. Já, dos imóveis que não forem objeto de ações de reintegrações de posse, competirá ao **COMPRADOR** tomar as medidas possessórias cabíveis.

3.11 No caso de imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo arrematante, na forma da lei. 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.

3.12 Nos casos mencionados no dispositivo acima constarão do recibo a ser outorgado ao arrematante que maior lance tiver ofertado que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

3.13 Salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote, o **VENDEDOR** é responsável, até a data da realização do Leilão, por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo. Todos os impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir da data de realização do Leilão, correrão por conta do **COMPRADOR**, que deverá pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros.

3.13.1 Se na descrição específica do lote houver menção a débitos pretéritos e vencidos, cuja quitação seja de responsabilidade do **COMPRADOR**, exemplificativamente, tributos e despesas condominiais, este deverá quitá-los junto a seus respectivos credores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, sendo esta condição para a formalização da venda e compra através de um dos instrumentos previstos na cláusula 5.1 abaixo. A não comprovação da quitação de referidos débitos pelo **COMPRADOR**, no prazo acima indicado, implicará no cancelamento automático da Ata e do Recibo de Leilão, ficando o **VENDEDOR** liberado para negociar o imóvel com terceiros.

3.13.1.1 Na hipótese de venda a prazo, conforme item 4.3 infra, o prazo de 30 (trinta) dias referenciado no item 3.13.1 supra, inicia-se na data do recebimento da comunicação por escrita do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, sobre a efetiva aprovação de seu crédito. Assim, nas vendas a prazo, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, sobre a análise de seu crédito, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra.

3.13.1.2 Na hipótese de aquisições referenciadas na item 4.2, infra, o prazo de 30 (trinta) dias previsto no item 3.13.1 supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrita do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, da efetiva aprovação da venda. Assim, nessa hipótese, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, sobre a aprovação da venda, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra.

3.13.1.3 Na hipótese de aquisições referenciadas nas cláusulas 3.11 e 3.12 supra, o prazo de 30 (trinta) dias previsto no item 3.13.1, supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrita do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, da efetiva aprovação da venda (nas hipóteses dos itens 4.2 e 4.3, infra) e do não exercício do direito de preferência pelo locatário ou situações especiais. Assim, nessa hipótese, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1. supra.

3.14 Na hipótese de venda de fração ideal, o comprador assume, solidariamente com os demais coproprietários, a responsabilidade por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do imóvel, independente da data de sua constituição, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao Vendedor, ainda que eventualmente lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

3.14.1 Na eventualidade de pagamentos de tais débitos, impostos e taxas, gravames e/ou despesas pelo **VENDEDOR**, obriga-se o **COMPRADOR** a efetuar o reembolso no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas), após notificação do **VENDEDOR** nesse sentido. O não cumprimento da obrigação pelo **COMPRADOR** implicará na penalidade prevista no item 6.1 do presente, sem prejuízo da postergação da outorga da escritura, até o efetivo cumprimento da obrigação, conforme faculta o item 5.2 infra.

3.15 Na hipótese do **COMPRADOR** arrematar fração ideal de imóvel, o **VENDEDOR** não se responsabilizará por eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser outorgado.

3.16 Em caso de imóvel gravado com ônus de penhora ou hipoteca em favor de terceiros ou do **VENDEDOR**, e empresas do Grupo, ficará sob inteira responsabilidade do **COMPRADOR** o cancelamento desses registros e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do imóvel. O **COMPRADOR** deverá certificar-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos.

3.17 O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. dos imóveis neste Edital e Anexos, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 infra.

3.18 Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns imóveis disponibilizados à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da venda.

3.18.1 Caso as ações judiciais expressamente informadas na descrição específica do lote, envolvam discussões sobre a propriedade do imóvel e em decorrência das mesmas venha a ocorrer evicção (perda da coisa por força de sentença judicial), a responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução do valor do preço da venda do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento integral do preço, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas pagas, se a prazo. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

3.19 O **VENDEDOR** esclarece ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o

VENDEDOR apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei.

3.20 Vaga de garagem correspondente à unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de Condomínio só poderá ser adquirida por proprietário de alguma outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio, salvo previsão em sentido contrário na respectiva Convenção Edilícia, conforme, Lei 12.607, de 4 de abril de 2012 que alterou o § 1º do Art. 1331 do Código Civil. OBS: Vaga de Garagem situada em Edifício Garagem não observará essa regra.

3.21 Em caso de imóvel(is) rural(is), fica estabelecido que:

a) Após a assinatura do Instrumento Público ou Particular de Compromisso de Venda e Compra à vista ou parcelado, ficará a cargo do **VENDEDOR** providenciar a declaração do ITR do exercício vigente, protocolando junto à Receita Federal, o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR, DIAC-Alienação. Ao **COMPRADOR** ficará o encargo de entregar a declaração do ITR dos próximos exercícios e efetuar o pagamento dos tributos correspondentes, com a manutenção da documentação comprobatória.

b) Ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas do **COMPRADOR** providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento do(s) imóvel(is) adquirido(s), conforme determina a Lei nº 10.267/01 e Decreto Lei nº 4.449/02, obtendo para tanto, toda a documentação que se fizer necessária, também às suas exclusivas expensas, exemplificativamente, Georreferenciamento, Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, Memorial Descritivo de Área, Certidão de Regularidade Física de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal, Certidão do INCRA, Declarações de Reconhecimento de Limite e averbação de reserva legal.

c) Assume o **COMPRADOR** a obrigação de comparecer junto ao INCRA e/ou Prefeitura Municipal e/ou Secretaria do Patrimônio da União, dentre outros, para proceder à atualização do cadastro do imóvel para seu nome, comprovando-se essa providência junto ao **VENDEDOR**, mediante envio de cópia do protocolo.

3.21.1. A venda de imóveis rurais para pessoa física ou jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou para pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que tenham a maioria do

seu capital social e residam ou tenham sede no exterior (“Adquirente estrangeiro”), está condicionada à observância e cumprimento, pelo Adquirente, das regras previstas na Lei n. 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, bem como das demais disposições legais que tratem da matéria.

3.21.1.1 Como condição para a formalização do instrumento de venda e compra o Adquirente estrangeiro deverá obter e apresentar ao Vendedor, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), contados da data de realização do Leilão, toda a documentação e autorizações necessárias, especialmente as previstas no presente Edital e na legislação vigente, notadamente, aquelas indicadas na Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário. O não cumprimento de referida obrigação no prazo indicado impossibilitará a concretização do negócio, sendo facultado ao Vendedor, expirado o referido prazo, vender o imóvel a terceiros, sem que tal fato lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades, tornando-se automaticamente sem efeito a Ata e Recibo de Leilão.

3.21.1.2 O **COMPRADOR** é o único responsável em obter as autorizações necessárias para adquirir o imóvel rural, em observância à Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, não sendo imputada qualquer responsabilidade ao **VENDEDOR**, na hipótese de negativa dos órgãos competentes.

3.21.1.3 O Adquirente estrangeiro obriga-se a informar e a comprovar ao **VENDEDOR** qualquer alteração de sua condição societária que afaste a incidência das restrições previstas na legislação vigente para a aquisição de imóveis rurais para estrangeiros (notadamente Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário), no prazo máximo de 72h (setenta e duas horas), contados da data em que tiver ocorrido citada alteração.

3.21.1.4 A venda de imóveis rurais para pessoa física ou jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou para pessoa jurídica brasileira da qual participem,

a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e

residam ou tenham sede no exterior (“Adquirente estrangeiro”), será celebrada por instrumento público, a ser lavrado junto ao Cartório indicado pelo **VENDEDOR**, ressaltando que referido documento está sujeito a alterações, de acordo com as condições apresentadas neste Edital, bem como eventuais outras que poderão ser solicitadas pelo Cartório escolhido. Não obstante, fica ciente o **COMPRADOR** que, para a formalização e registro do referido instrumento público, deverá aguardar a conclusão das providências indicadas nos itens 5.4 e 5.5, infra, comprometendo-se o **VENDEDOR** a informar ao **COMPRADOR**, assim que concluídas, de modo a convocá-lo a comparecer perante ao Tabelionato de Notas escolhido, para a celebração do instrumento, tendo o **COMPRADOR** inequívoca ciência e concordância de que eventual atraso não lhe dará direito ao pleito de qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado.

3.21.1.5 O **COMPRADOR** declara inequívoca ciência que, somente após (i) a obtenção de todas as autorizações e documentos relacionados na Lei 5.709 de 07/10/1971, Decreto nº 74.965 de 26/11/1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário; bem como (ii) após a lavratura do instrumento público, poderá ter direito a ser imitado na posse do imóvel rural adquirido.

3.22 Na aquisição de direitos decorrentes de carta de arrematação, o **COMPRADOR** adquirirá tão somente direitos pessoais e não a propriedade imóvel, devendo o mesmo certificar-se dos riscos envolvendo tal aquisição. Para que dita propriedade se consolide em nome do **COMPRADOR**, necessário se faz o registro da mencionada carta em nome do **VENDEDOR** e, após, a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel em nome do **COMPRADOR**. Todas as providências e custos envolvidos, exemplificativamente, expedição de segunda via e/ou rerratificação da carta de arrematação/adjudicação, atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, recolhimento do ITBI, se necessário nestes atos, serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

3.23 O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e 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 1998.

3.23.1 Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição do(s) imóvel(is) objeto do presente Leilão, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) imóvel(is), a ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.24 Caso o **COMPRADOR** seja representado por Procurador legalmente nomeado, na forma do item 2.2, alínea “c” do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na Procuração que outorgar, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998, sob pena de não concretização da venda.

3.25 Para aquisições que atinjam ou superem o valor mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), seja pela compra de um imóvel nesse valor, seja pela compra de mais de um imóvel cuja somatória dos preços de aquisição atinja ou supere esse valor, as vendas estarão condicionadas à aprovação interna do **VENDEDOR**, que será feita após o dia do leilão, mediante a assinatura pelo Adquirente (pessoa física ou jurídica) da Ficha Cadastral e apresentação dos seguintes documentos: Procuração (se houver), declaração de imposto de renda (pessoa física), contrato social e duas últimas alterações, balanço patrimonial, CNPJ, RG e CPF dos sócios (se pessoa jurídica), além de CPF e RG do Procurador (se houver). Nessa hipótese, caso haja óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o conseqüente distrato da **Ata e do Recibo de Leilão** e devolução dos eventuais valores e do(s) cheque(s) entregue(s) pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR** o qual ficará, doravante, liberado para alienar o imóvel a terceiros.

3.26 Não poderá o **COMPRADOR** ser ex-proprietário(s) do imóvel, bem como a compra não poderá ser realizada por seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) mesmo(s) seja(m) sócio(s), diretor(es), ou administrador(es), exceto se o ex-proprietário tiver dado o imóvel ao **VENDEDOR** como pagamento de dívida contraída por terceiros.

4. PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

4.2 **Pagamento à Vista com desconto de 10%** (dez por cento) - para todos os imóveis -

4.3 **Pagamento Parcelado** - para todos os lotes.

Parcelamento em 12x: Sinal mínimo de 20%, e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

Parcelamento em 24x: Sinal mínimo de 25%, e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, se positivo a ser pago em 24 parcelas mensais.

Parcelamento em 36 ou 48x: Sinal mínimo de 25%, e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, se positivo, a ser pago em 36 ou 48 parcelas mensais.

As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo Vendedor. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento”).

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida. A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, acarretará em imediata constituição em mora do comprador, facultando ao Vendedor, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo o sinal de 20% ou 25% já pago pelo **COMPRADOR**, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na

formalização do Instrumento de venda, especialmente quando celebrado fora da Sede da Matriz do Vendedor.

4.4 Se o **COMPRADOR** se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, este somente poderá efetuar a compra através da opção À VISTA:

a) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administradores, ex-proprietário (s) do imóvel; Vedar.

b) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio de empresa ex-proprietária; Vedar.

c) Se o **COMPRADOR** estiver em mora com o **VENDEDOR** ou ainda se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio nessas condições; Vedar.

4.4.1 Ocorrendo arremate de imóvel por **COMPRADOR** que se enquadre nessas condições, sem que o **VENDEDOR** tenha ciência do fato que invalidaria a venda do imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do **VENDEDOR**, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra será rescindida, hipótese em que o **COMPRADOR** receberá eventual valor pago, descontada; a comissão do leiloeiro, a multa contratual e demais custos incorridos pelo **VENDEDOR**.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.5 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o **COMPRADOR** deverá efetuar no ato da arrematação, além do pagamento do preço total ou do sinal, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão de leiloeiro.

4.5.1 O **COMPRADOR** fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o **VENDEDOR** desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do **COMPRADOR**.

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1 A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, de Escritura com Alienação Fiduciária, de Instrumento Particular de

Compromisso de Venda e Compra com Condições Resolutivas nos termos do artigo 127 do Código Civil Brasileiro. Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos nos itens abaixo.

5.2 Uma vez quitado o preço do imóvel e cumpridas pontualmente todas as obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, e desde que não existam pendências do imóvel ou das partes, o **VENDEDOR** outorgará a escritura definitiva de venda e compra ao **COMPRADOR**.

5.2.1 A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da escritura de compra e venda, caberá exclusivamente ao **VENDEDOR**.

5.3 Dentro de 90 (noventa) dias, contados da averbação da alteração da denominação social do **VENDEDOR** na matrícula do imóvel ou da outorga da competente escritura (nos casos em que a matrícula já estiver atualizada e em nome do **VENDEDOR**), ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, comprovação do registro do instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

5.3.1 A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **VENDEDOR**, cobrar de imediato do(a) **COMPRADOR**(a) multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

5.3.2 Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

5.4 O competente instrumento aquisitivo será firmado com o arrematante cujo nome constar do recibo de pagamento do preço, se pagamento à vista ou, do recibo do sinal, se pagamento a prazo. É vedada a cessão ou transferência, pelo **COMPRADOR**, dos direitos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, esteja o preço quitado ou não. É possível, no entanto, após a quitação integral do preço, a lavratura da escritura de venda e compra a terceiro

indicado pelo **COMPRADOR**, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada escritura, bem como com o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

5.5 Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, exemplificativamente: pagamento de tributos em geral, foros, laudêmios, inclusive ITBI, taxas, alvarás, autorização para transferência de ocupação e aforamento, cópias de plantas e habite-se, certidões, escrituras, registros CCIR-INCRA, Certidão de Imóvel Rural da Receita Federal, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, salvo se expressamente indicado de forma diversa, na descrição específica de cada imóvel.

5.6 Os instrumentos de aquisição (Ata e Recibo de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Escritura Publica), não serão firmados com Firmas Individuais.

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

6.1 O INADIMPLEMENTO do saldo ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação “pro rata die” do IGP-M/FGV, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Decorridos 2 dias uteis, e não sendo regularizada a pendência, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se de pleno direito a venda e compra.

6.2 Em caso de desfazimento da venda, motivada pelo **COMPRADOR**, seja na forma do item 6.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos, o **VENDEDOR** devolverá ao Arrematante 70% (setenta por cento) dos valores pagos, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído; a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR**.

6.3 Em caso de desfazimento de venda, motivado pelo **VENDEDOR**, este restituirá ao **COMPRADOR**, o valor pago e a comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado “pro rata die”, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição. Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculadas “pro rata die”, desde a data do desembolso pelo **COMPRADOR** até a data da efetiva restituição pelo **VENDEDOR**.

6.4 INADIMPLÊNCIA: Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado ou do sinal mínimo obrigatório para parcelamento e a comissão do Leiloeiro Oficial no prazo estipulado, conforme item 3.2, a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão ao Leiloeiro Oficial. **Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.**

6.5 A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 O **VENDEDOR** poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

7.2 O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

7.3 Se, eventualmente, o índice mencionado no presente edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

7.4 Integra o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o **ANEXO I - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS**.

7.5 Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas, através do e-mail contato@zukerman.com.br ou do telefone: (11) 2184-0900.

7.6 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **COMPRADOR** de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos.

7.7 Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste edital.