EDITAL DE LEILÃO

BANCO SAFRA S.A. e demais empresas, pessoas jurídicas de direito privado, com sede em São Paulo/SP, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, tornam público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação dos imóveis de suas respectivas propriedades, 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 aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances ***on-line,*** encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo **presencial** e ***on-line*** nos dias e horários consignados no Resumo do Edital, perante o leiloeiro oficial FABIO ZUKERMAN, inscrito na JUCESP sob nº 719, na Avenida Angélica, nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo-SP.

1. OBJETO

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

2. HABILITAÇÃO

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

2.2. Os interessados em participar do leilão de modo ***on-line***, deverão se cadastrar no site www.zukerman.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 presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

3. LANCES ON-LINE

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

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer obedecidos os lances mínimos previstos, em moeda corrente nacional, em leilão de modo presencial e ***on-line,*** obedecidas às condições deste Edital, estando a venda condicionada a análise e aprovação do valor alcançado no pregão, por parte dos **VENDEDORES,** que poderão não aprovar o valor a seu exclusivo critério.

4.2. Os interessados na aquisição, previamente à apresentação dos lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar os imóveis *in loco*, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas características, localização, estado de conservação, documentação, ocupação, regularidade perante órgãos públicos, inclusive ambientais, restrições e ainda, eventuais ações judiciais envolvendo os mesmos.

4.2.1. Os interessados deverão 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 física e documentalmente.

4.3. Os **VENDEDORES** responderão, em regra, pela evicção de direito, salvo se o contrário constar excepcionado no Resumo do Edital. Em qualquer outra hipótese não excepcionada, a responsabilidade dos **VENDEDORES** pela evicção ficará limitada exclusivamente à devolução do valor pago pela aquisição, corrigido pelo IGPM/FGV, cujo valor será atualizado entre o dia do pagamento e o da restituição, de modo que não serão objeto de indenização benfeitorias, custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

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 adquirente, 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. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, tais como taxas, impostos, contribuições, despesas condominiais, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de seus antecessores.

4.5.1. Se existentes débitos relativos a impostos, taxas, contribuições, despesas de condominiais anteriores a data de realização do leilão, deverão se assim constar no Resumo do Edital, serem arcadas pelo arrematante.

4.6. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

4.7. No ato da arrematação, ou em 24 (vinte e quatro) horas contados da data de realização do leilão, o arrematante deverá fornecer cópias autenticadas 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; (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 algum imóvel, se emancipados ou assistidos, por seu representante legal; e (g) procuração com poderes para adquirir bens imóveis, caso o arrematante esteja representado por procurador.

ii-). Se pessoa jurídica: (a) comprovante de inscrição no CNPJ/MF; (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; (d) RG e CPF do seu representante legal; e (e) procuração com poderes para adquirir bens imóveis.

4.9. Outros documentos poderão ser solicitados pelos **VENDEDORES**, para fins de concretização da transação.

4.11. Disposições gerais:

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao arrematante, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes em se tratando de imóveis rurais; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação 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; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e 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; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cancelar eventuais ônus do imóvel, tais como hipotecas, penhoras, arcando com os custos e eventuais prejuízos decorrentes; 9) obter o levantamento de eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel ou antigos proprietários; 10) averiguar restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo e ainda, restrições ambientais, loteamentos; 11) responder por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos de caráter ambiental, ainda que anteriores à arrematação.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

À vista: no ato da arrematação

Venda parcelada: 25 % (vinte e cinco por cento) no ato da arrematação e o saldo e 03 (três) parcelas mensais fixas.

6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.1. O arrematante, além do pagamento total do preço ou do sinal do negócio no ato da arrematação, pagará também ao LEILOEIRO, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão, em cheques separados, depósitos ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) e conta corrente indicadas pelos **VENDEDORES** e pelo Leiloeiro.

7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

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

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

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

7.5. Os **VENDEDORES** se obrigam a fornecer aos arrematantes, fichas de matrícula dos imóveis, atualizadas e com negativa de ônus e alienações demais certidões exigidas por lei.

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

7.7. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o arrematante deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado na matrícula do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, ressalvada as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal 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, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. Ocorrendo a suspensão do pagamento, desfar-se-á a venda e o arrematante, deverá pagar 30% (trinta por cento), sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes.

8.2. A falta de utilização pelos **VENDEDORES**, 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.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório do leiloeiro, à Av. Angélica, 1.996, 6° andar, Higienópolis, São Paulo/SP.

10.2. O arrematante, não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características do imóvel adquirido, da sua situação jurídica, bem como de eventual ausência de averbação de benfeitorias existentes, junto ao CRI competente, sendo de sua responsabilidade a regularização, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, assim como existência de eventuais ônus.

10.3. A posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento integral do preço.

10.4. 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 dos arrematantes.

10.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 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.

10.6. Na hipótese de suspensão dos efeitos da arrematação em decorrência de ordem judicial, ao arrematante será facultada a desistência da arrematação, oportunidade em que lhe será restituído o valor do preço pago sem qualquer acréscimo, desde que manifestado seu interesse em até 72 (setenta e duas) horas do recebimento de comunicado dos **VENDEDORES** nesse sentido. Uma vez que não haja manifestação, ao arrematante restará a garantia pela evicção, após adoção de todas as medidas judiciais cabíveis pelos **VENDEDORES**.

10.7. 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.