

EDITAL DE LEILÃO - Nº 01/2013

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

O **BANCO SANTANDER (Brasil) S/A**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo “**MAIOR LANCE OU OFERTA**”, para alienação do(s) imóvel(is), de sua propriedade e das empresas de mesmo grupo econômico (especialmente **BANCO ABN AMRO REAL S/A, BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO SUDAMERIS S/A e REAL LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL**), relacionado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital., doravante denominados em conjunto como “**VENDEDOR**”, ou individualmente “**SANTANDER**”, “**REAL**”, “**BCIS**” e “**REAL LEASING**”, respectivamente.

O Leilão será realizado em 31/08/2013 no Hotel Maksoud Plaza, na Al. Campinas nº 150 - às 10h30min e estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. Mauro Zukerman, registrado na JUCESP sob nº 328 estabelecido na Av. Angélica nº 1.996 – 6º andar, Bairro Higienópolis São Paulo/SP – telefone: (11) 2184-0900 e Fax: (11) 2184-0909.

Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer (o “**COMPRADOR**”), desde que observado um valor mínimo para a venda, fica 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 Além dos lances efetivados durante o leilão, fica facultado aos interessados o encaminhamento de lances via e-mail, através do site www.zukerman.com.br, fax ou carta endereçada ao escritório do Leiloeiro Oficial Sr. Mauro Zukerman estabelecido na Av. Angélica nº 1.996 – 6º andar, São Paulo/SP – telefone: (11) 2184-0900 e Fax: (11) 2184-0909.

2.1.1 Os lances via e-mail, fax ou carta serão recepcionados até 24h (vinte e quatro) horas antes da realização do leilão, e serão apregoados durante o evento, observando-se o disposto no item 3.2 abaixo.

2.2 O **COMPRADOR** deverá obrigatoriamente estar munido dos seguintes documentos, no ato da arrematação, para fins de assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda:

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: deverá apresentar 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) Instrumento Público de Procuração: no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, constando poderes expressos para a compra de imóveis, bem como o disposto no item 3.23 do presente Edital.

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 3.20.1, 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) Documentos indicados no item 4.3 do presente Edital, de titularidade do **COMPRADOR**, para compras parceladas ou à vista.

g) 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 ato da arrematação ou no prazo estabelecido pelo **VENDEDOR**, poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, o cancelamento da arrematação.

3. CONDIÇÕES DE VENDA

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

3.2 O proponente vencedor por meio de lance *on line*, carta, fax ou e-mail, 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.

3.2.1 Serão aceitos lances via *internet* com participação *on-line* dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*. 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.

3.2.1.1 Os lances oferecidos *on-line* serão apresentados em telão, no ato do pregão, juntamente com os lances presenciais obtidos, não conferindo ao proponente de lances *on line*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisíveis e intempéris, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** a esse respeito.

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 Fica desde já esclarecido que 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(ões) 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(ões) 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. Ficará 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 ou do sinal.. 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.

3.11 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, constará 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 cláusula 4.3 infra, o prazo de 30 (trinta) dias referenciado na cláusula 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 cláusula 3.24 infra, o prazo de 30 (trinta) dias previsto na cláusula 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.

3.14 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 à 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. 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, Geo-Referenciamento, 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.

3.20.1. 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 n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, bem como das demais disposições legais que tratem da matéria.

3.20.1.1 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 nº70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº01 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.

3.20.1.2. 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 n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, não sendo imputada qualquer responsabilidade ao **VENDEDOR**, na hipótese de negativa dos órgãos competentes.

3.20.1.3 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 n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº01 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.

3.20.1.4. 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, 5.5, e 5.6, 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, conforme disposto na cláusula 5.6.1., abaixo.

3.20.1.5. 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 n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº01 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.

3.21 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 de 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 re-ratificação 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**.

3.22 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.

3.22.1 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), ficha cadastral, respectivamente Anexo V e VI do presente Edital, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.23 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 (Anexo V e VI do Edital) 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.

3.24 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 (Anexo V ou VI) 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 consequente 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.

4. PREÇO/CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

4.2 Os pagamentos deverão ser feitos somente através de cheques nominais ao **VENDEDOR** e de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador munido de Procuração por instrumento público, com poderes expressos para efetuar a compra, e poderão ser à vista ou à prazo, de acordo com as condições abaixo discriminadas.

4.3 Para pagamentos à prazo, o **VENDEDOR** fará a análise de crédito do **COMPRADOR**. Assim, sem prejuízo do cumprimento, pelo **COMPRADOR**, de outras exigências previstas no presente Edital, deverá o mesmo apresentar ao **VENDEDOR**, na data da realização do leilão, além dos documentos referidos no item 2.2, supra, os seguintes documentos:

- Imposto de renda (cópia do último exercício);
- Holeriths (somente se for assalariado - cópia dos 02 últimos);
- Extratos bancários (cópia dos 02 últimos meses, para não assalariados);
- Declaração de Faturamento da PJ dos últimos 12 meses assinada pelo contador
- Declaração de Imposto de Renda da PJ e dos Sócios do último exercício
- Extrato bancário da PJ e dos Sócios dos últimos 03 meses

4.3.1 Diante da análise da documentação indicada no item 4.3 supra, ficará a exclusivo critério do **VENDEDOR**, realizar ou não a(s) venda(s), sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. 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.

4.4 Não será permitida a utilização do FGTS para nenhuma das condições de pagamento.

4.5. 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 ex-proprietário(s) do imóvel, bem como na hipótese da compra 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;

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

c) Se o **COMPRADOR** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade sócio de empresa ex-proprietária;

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

e) Se o **COMPRADOR** possuir qualquer apontamento cadastral e/ou restrição junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA, etc...) ou for sócio de Pessoa Jurídica nessas condições ou, ainda, que tenha na sociedade sócio nessas condições.

4.5.1 Ocorrendo arremate de imóvel a prazo 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 rescindido, hipótese em que o **COMPRADOR** receberá eventual valor pago, descontada a comissão do leiloeiro, a multa contratual e demais custos incorridos pelo **VENDEDOR**.

COMISSÃO DE LEILOEIRO

4.6 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.

4.6.1 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**.

PAGAMENTO À VISTA

4.7 Para imóveis arrematados à vista, por qualquer valor, o pagamento deverá ser efetuado no ato da arrematação e será concedido ao **COMPRADOR** um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance oferecido. Sobre o valor do lance oferecido, sem o desconto, incorrerá a comissão do Leiloeiro, nos termos do item 4.6 do presente Edital.

PAGAMENTO À PRAZO

4.8. Optando o **COMPRADOR** pelo pagamento à prazo, deverá efetuar o pagamento do sinal no ato da arrematação, observadas as condições de parcelamento fixadas no item 4.8.1

4.8.1 De acordo com os parâmetros fixados abaixo, poderá o arrematante pagar o remanescente do preço da seguinte forma:

- a) Em até 11 (onze) parcelas: em parcelas mensais e sucessivas sem acréscimos;
- b) Acima de 11 (onze) parcelas: em parcelas mensais e consecutivas acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela “Tabela Price” e atualizadas monetariamente a partir da data base (data da realização do leilão) na menor periodicidade permitida nas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M /FGV, se positivo, verificada entre o mês da data base, inclusive, e o mês do primeiro vencimento coincidente ou subsequente à data do reajuste, exclusive. O valor assim reajustado vigorará a partir do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente à data de reajuste.

4.8.1.1 A primeira parcela vencerá 01 (um) mês após a data de realização do leilão, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

4.8.2. O pagamento das parcelas acima especificadas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto de cobrança bancária.

Condições de Pagamento em Função dos Valores do Lance Total Ofertado

4.9 Em função dos preços dos imóveis, para efeito de definição dos percentuais relativos ao sinal e da forma de pagamento do remanescente do preço, deverão ser observadas as seguintes condições:

- A. Imóveis com valor até R\$ 4.000,00, inclusive:
Somente à vista, no ato da arrematação, nos termos do item 4.7;
- B. Imóveis com valor acima de R\$ 4.000,00 (exclusive) até R\$ 10.000,00:
 - Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.
 - Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do item 4.8.1.a;
- C. Imóveis com valor acima de R\$ 10.000,00 (exclusive) e até R\$ 50.000,00:
 - Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.
 - Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 4.8.1.a ou, em até 24 parcelas, nos termos do subitem 4.8.1.b;
- D. Imóveis com valor acima de R\$ 50.000,00 (exclusive) e até R\$ 100.000,00:
 - Sinal de no mínimo 30% do lance total ofertado.
 - Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 4.8.1.a, ou em até 36 parcelas, nos termos do subitem 4.8.1.b;

- E. Imóveis com valor acima de R\$ 100.000,00 (exclusive) e até R\$ 200.000,00:
- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.
 - Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 4.8.1.a, ou em até 48 parcelas, nos termos do subitem 4.8.1.b;
- F. Imóveis com valor acima de R\$ 200.000,00 (exclusive):
- Sinal de no mínimo 20% do lance total ofertado.
 - Saldo em até 11 parcelas sem acréscimo, nos termos do subitem 4.8.1.a, ou em até 60 (sessenta) parcelas, nos termos do subitem 4.8.1.b.

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**.

5.3. Dentro de 90 (noventa) dias, contados da outorga da competente escritura, 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. Para os imóveis que conste de suas respectivas matrículas a propriedade em nome do Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, o **VENDEDOR** só poderá outorgar a escritura definitiva de venda e compra ao **COMPRADOR**: (i) após a obtenção, pelo **VENDEDOR**, de diversas certidões e (ii) após o registro das alterações societárias do Banco Comercial de Investimento Sudameris S/A na matrícula imobiliária, especialmente a incorporação societária deste pelo Banco Santander (Brasil) S/A, ora em fase de homologação pelo BACEN e posterior registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Oficial de Registro de Imóveis. Tal fato poderá postergar o registro do instrumento aquisitivo, e a lavratura da escritura pública, até o efetivo registro de tais atos societários, não havendo prazo para conclusão.

5.5 O **VENDEDOR** torna público que, eventualmente, far-se-á necessário o prévio registro de suas alterações societárias, na matrícula imobiliária, de forma a atualizar a propriedade do imóvel. Tal fato poderá postergar o registro do instrumento aquisitivo, ou a postergação da lavratura e/ou do registro da escritura pública na matrícula, até o efetivo registro de tais atos societários. Dentre citadas alterações societárias, destaca-se a incorporação societária do Banco ABN Amro Real S/A pelo Banco Santander (Brasil) S/A, e do Banco Sudameris Brasil

S/A pelo Banco ABN Amro Real S/A e deste pelo Banco Santander (Brasil) S/A, não havendo prazo para sua conclusão.

5.6. O **COMPRADOR** que venha a arrematar imóvel(is), nas condições indicadas nos itens 5.4 e 5.5 acima, estará automaticamente, declarando-se ciente da referida situação e obrigando-se a aguardar a conclusão dos referidos registros e obtenção de certidões, independentemente do tempo já transcorrido, sendo esta condição imprescindível para a arrematação e celebração da respectiva promessa de venda e compra.

5.6.1. Ao **VENDEDOR** não poderá ser imputada qualquer multa, indenização ou abatimento no preço arrematado, em decorrência do atraso na conclusão das providências indicadas nas cláusulas 5.4 e 5.5.

5.7 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.

5.7.1 Ocorrendo a cessão de direitos a revelia do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** responderá solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento das parcelas vincendas até final liquidação do saldo do preço. Neste caso, a obrigação do **VENDEDOR** de outorgar a escritura definitiva de venda e compra do imóvel subsistirá tão somente ao **COMPRADOR**.

5.8. 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-INCRÁ, Certidão de Imóvel Rural da Receita Federal, inclusive de re-ratificação, 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.

5.9 Os instrumentos de aquisição (Ata e Recibo de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Escritura Pública), não serão firmados com Firms Individuais.

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLENTO

6.1. O INADIMPLENTO do saldo ou de qualquer uma das parcelas do preço avençado, nos seus respectivos vencimentos, 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 90 dias, 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. Ocorrendo a sustação dos cheques dados em pagamento ou devolução por qualquer

motivo (ex.: insuficiência de fundos), a venda será desfeita e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR**, o importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, valor este que será cobrado, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 585, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal) e do art. 580 do Código de Processo Civil.

6.4. 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**.

6.5. 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. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Av. Angélica nº 1.996 – Higienópolis – São Paulo/SP.

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

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. Integram o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes ANEXOS:

- **ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;**
- **ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;**
- **ANEXO III - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA;**
- **ANEXO IV - MINUTA DE INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM CONDIÇÕES RESOLUTIVAS;**
- **ANEXO V – FICHA CADASTRAL: PF;**
- **ANEXO VI – FICHA CADASTRAL: PJ.**

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na Av. Angélica nº 1.996 – 6º andar – Higienópolis São Paulo/SP – telefone: (11) 2184-0900 e Fax: (11) 2184-0909 em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

7.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra, Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, estão disponíveis no site do leiloeiro e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que na redação das cláusulas especiais do Contrato, serão observadas as características

específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas, respectivamente indicadas nos itens II, III e IV do presente Edital, receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

7.8 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.