EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP n° 1.129, faz saber, através do presente edital, que devidamente autorizada pela **SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.969.565/0001-78, promoverá a venda em Leilão (1º ou 2º leilão) do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997.

1º LEILÃO

Início em **26/11/2026 às 15h00min** e término em **30/11/2026 às 15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais) correspondente ao valor de avaliação em 05/22.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **30/11/2026 às 15h01min** e término em **15/12/2026 às 15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 182.500,00 (cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais).

Observação: Ficará por conta do arrematante o valor da leiloeira que correspondente a 5% (cinco por cento) pelos trabalhos de promover as praças públicas do leilão e garantir a melhor oferta aos interessados.

Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira www.atrioleiloes.com.br em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

Acesse o site
www.atrioleiloes.com.br

BEM

CASA edificada em um terreno urbano, constituído pelo Lote nº 13.0 (treze) do setor nº 56 (cinquenta e seis) da quadra nº 49 (quarenta e nove), localizado na Rua 34 – Feliciano Sales Cunha, loteamento Jardim São José, Município e Comarca de Auriflama, com área de 300,00m2 (trezentos metros quadrados), com a seguinte descrição: Medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua 34 – Feliciano Sales Cunha, medindo 30,00m (trinta metros) do lado direito de quem do imóvel olha para a citada via pública, na confrontação com o lote nº 07.0 (sete); medindo 30,00m (trinta metros) do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a citada via pública, na confrontação com o lote nº 05.0 (cinco); e finalmente pelos fundos medindo 10,00m (dez metros), na confrontação com o lote nº 16.0 (dezesseis).

Assim descrito na **MATRÍCULA Nº 11.049 DO Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Auriflama - SP - Auriflama - SP**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

056491300

OBSERVAÇÃO

(i) Ocupado; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador; (iii) Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

LOCALIZAÇÃO

Rua Feliciano Sales Cunha, 5660 - Jd Sao Jose, Auriflama/SP, CEP 15350-000

AVALIAÇÃO DO BEM

R$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).

As fotos divulgadas em nosso site são meramente ilustrativas, devendo os interessados realizarem a visita prévia antes do leilão.

Nas hipóteses em que os imóveis são vendidos ocupados, a visita deverá ser apenas para certificar-se da localização do bem, não podendo o interessado exigir visita interna aos imóveis.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514, 20/11/1997, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO



1.1. Maiores de 16 (dezesseis) anos e menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público,

em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.3. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel “in loco” (se desocupado) e deverão analisar com diligência e rigor todas as características e circunstâncias que envolvem o imóvel.

LANCES

2.1. O envio de lances *online* se dará exclusivamente através do *site* www.atrioleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27, da Lei nº 9.514, 20/11/1997, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício do direito de preferência, antes da arrematação do respectivo imóvel, que pode ocorrer durante a realização do 1º ou 2º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

2.2. Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira, por meio de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* da leiloeira (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da leiloeira para obtenção de “*login*” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

2.3. Os interessados habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico – *online* - no *site* da leiloeira. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos

mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

2.4. Os lances oferecidos *online* no ato do pregão serão apresentados no *site* da leiloeira aos demais participantes e não garantem direitos ao **PROPONENTE/ARREMATANTE** em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

2.5. Em nenhuma hipótese os lances vencedores ofertados sobre o imóvel caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, sendo sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR** após o leilão. A negativa da venda pelo **VENDEDOR**, mesmo imotivada, não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, ao **ARREMATANTE**.

2.6. A qualquer momento a leiloeira poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado.

CONDUÇÃO DO LEILÃO

3.1. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, sendo que os **INTERESSADOS** declaram plena anuência sem qualquer restrição ou ressalva pela legislação aplicável.

3.1.01. 3.1.01 Para todos os efeitos, ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **INTERESSADO** de todas as condições estipuladas neste Edital.

3.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pela leiloeira no início da arrematação do

lote.

3.3. O encerramento do lote será realizado em tempo real pela leiloeira.

3.4. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo **VENDEDOR**.

3.4.1. Para todos os efeitos, a venda do imóvel está condicionada sempre a aprovação do **VENDEDOR**, o que inclui, mas não se limita a, aprovação do valor alcançado no pregão e a forma de pagamento proposta pelo **ARREMATANTE**, podendo o **VENDEDOR** a seu exclusivo critério, optar em não aprovar a venda.

3.5. O **VENDEDOR** terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada. A não aprovação da venda pelo **VENDEDOR** não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**.

3.5.1. O **VENDEDOR** se reserva no direito de, a seu exclusivo critério e sem prévia comunicação ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**, o direito de vender ou não o imóvel pelo maior lance alcançado ou, então, por outro valor ofertado que não o lance maior. O **VENDEDOR** também poderá optar em retirar, desdobrar, ou voltar lances sempre por intermédio da leiloeira, bem como alterar ou revogar no todo ou em parte o presente Edital, sem que caiba ao **COMPRADOR** o direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

3.6. Fica reservado à leiloeira o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização dele, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

3.7. Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE** a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes nas matrículas do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório da leiloeira, através do telefone: (11) 5194-0247 ou via *e- mail*: contato@atrioleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO

4.1. **À VISTA, sem desconto sobre o valor do lance oferecido**, em parcela única (mediante recursos próprios do **COMPRADOR**)**.**

4.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

4.3. Caberá ao **ARREMATANTE** efetuar o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate à leiloeira, em até 24 (vinte e quatro) horas, mediante transferência bancária, DOC's, TED's ou PIX para a conta indicada por esta.

4.3.01. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira no prazo estabelecido, a critério do **VENDEDOR**, o segundo maior lance será considerado o vencedor, condicionado ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, se aplicável.

4.3.02. O **COMPRADOR** fica ciente de que a comissão da leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o **COMPRADOR** der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão.

4.4. É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério do **VENDEDOR** sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.

DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

5.1. A formalização da venda estará sempre sujeita: (i) à entrega tempestiva, pelo **COMPRADOR**, da totalidade dos documentos indicados acima; (ii) à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, da documentação do **COMPRADOR**; (iii) à

análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, do valor do lance vencedor nos casos de arrematação.

5.2. Em virtude do previsto no Item acima, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** os seguintes documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis sendo reservado ao **VENDEDOR** o direito de solicitar a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de formalização da compra e venda do imóvel arrematado:

5.2.01. SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autenticada do RG/RNE e CPF/ME, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autenticada da Certidão de Casamento ou, se houver, Escritura de União Estável; (iii) cópia simples de comprovante de residência atualizado; (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; e (v) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador.

5.2.02. SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ; (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/ME dos representantes legais da empresa; (iv) cópia autêntica da prova de representação; (v) declaração completa de Imposto de Renda; (vi) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador.

5.3. A não apresentação da documentação solicitada pelo **VENDEDOR** nos prazos previstos neste Edital poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação do imóvel e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distrato ou outros.

5.3.01. Na ocorrência da hipótese prevista no Item acima, eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** serão devolvidos sem qualquer correção monetária ou encargos de que natureza forem, para a mesma conta bancária de sua titularidade, originária de pagamentos ao **VENDEDOR**. O comprovante de devolução dos valores ao **COMPRADOR** vale automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da compra e venda e outorga mútua da quitação entre ambos.

5.4. Aprovada a documentação pelo **VENDEDOR**, será celebrada Escritura Pública de Venda e Compra ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a Favor da Instituição Financeira, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da aprovação da documentação enviada.

5.4.01. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer a critério único e exclusivo do **VENDEDOR,** o cancelamento da arrematação com a devolução pelo **VENDEDOR** dos valores pagos pelo **COMPRADOR** pela compra do imóvel, excluindo 15% (quinze por cento) do valor pago pelo **COMPRADOR** sobre o imóvel, impostos, taxas bem como a comissão de 5% (cinco por cento) da leiloeira, como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

5.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a Favor da Instituição Financeira, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, referido documento devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **COMPRADOR**, bem como, no mesmo prazo, deverá o **COMPRADOR** efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais órgãos, para o nome do **COMPRADOR**.

5.5.01. Caberá ao **COMPRADOR** efetuar o pagamento das custas de registro na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, para a conta indicada por esta ou mediante boleto.

5.5.02. Fica acordado entre as partes que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), devido em virtude da presente transação, será de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR.**

5.5.03. O **COMPRADOR** compromete-se a providenciar o pagamento do ITBI e a apresentação da guia correspondente às autoridades fiscais competentes no prazo

legal estipulado, isentando o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade relacionada a esse imposto.

5.5.04. Caso o **COMPRADOR** não cumpra suas obrigações relativas ao pagamento do ITBI, o vendedor terá o direito de rescindir este contrato, ficando isento de quaisquer penalidades ou obrigações adicionais.

5.5.05. Em caso de exigência do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, o **COMPRADOR** deverá informar o **VENDEDOR**, tendo o **VENDEDOR** o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para resolução de qualquer pendência, podendo ser estendido caso aplicável, devendo o **COMPRADOR** ser comunicado do novo prazo.

5.5.06. A inobservância do prazo indicado no Item 4.3., ressalvada as hipóteses previstas no referido *caput*, facultará ao **VENDEDOR**, a seu único e exclusivo critério, cobrar de imediato do **COMPRADOR**, uma multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance acrescido de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

5.5.07. O não comparecimento do **COMPRADOR** perante o cartório competente para a outorga da escritura definitiva de compra e venda no prazo indicado poderá ensejar pelo **VENDEDOR** no ingresso das medidas judiciais cabíveis face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e registro da escritura, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**, como lucros cessantes, danos indiretos ou diretos. Na hipótese de ingresso de medidas judiciais pelo **VENDEDOR** face ao **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** arcará com todas as custas, despesas e honorários advocatícios custeados originalmente pelo **VENDEDOR**.

DA DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

6.1. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a Favor da Instituição Financeira, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: (i) por problemas cadastrais do **COMPRADOR**; (ii) por impossibilidade documental; (iii) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou

indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; (iv) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão); (v) nos casos previstos em lei.

6.1.01. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Item acima será restituída pelo **VENDEDOR** ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização. Para todos os efeitos, na ocorrência de desistência da venda pelo **VENDEDOR**, a leiloeira reembolsará ao **COMPRADOR** o valor recebido como comissão pelo arremate do imóvel.

6.2. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Na hipótese de ocorrer a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos, atualizado deste a data da manifestação de desistência pelo **COMPRADOR** até a data do pagamento da multa.

6.2.01. Para todos os efeitos, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

ESTADO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel será vendido em caráter **“AD CORPUS”** e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **COMPRADOR** adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

7.2. Em caso de divergências, o **COMPRADOR** não poderá, por conseguinte, exigir do **VENDEDOR** complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda alegar

desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da compra e venda, abatimento proporcional do preço, ou indenização, sendo o **COMPRADOR** o único responsável por eventual regularização acaso necessária.

7.2.01. Para todos os efeitos, o **COMPRADOR** não poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, averbação de benfeitoria, estado de conservação.

7.2.02. O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independente de informação prevista no Edital.

7.3. Para os casos de imóveis desocupados, a posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária do instrumento de venda celebrado, mediante apresentação ao **VENDEDOR** da via do contrato/traslado da escritura, cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos e comprovante de quitação do preço do imóvel ao **VENDEDOR**.

7.4. Para os casos de imóveis ocupados, todas as providências, riscos e despesas necessárias á desocupação ficarão por conta única e exclusiva do **COMPRADOR**. O **VENDEDOR** não se compromete em nenhuma hipótese a entregar a posse direta de imóveis ocupado.

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

7.4.02. Nas hipóteses em que o **VENDEDOR** já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, caberá ao **COMPRADOR** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a único e exclusivo critério do **VENDEDOR**, poder o **COMPRADOR**: (i) sub-rogar-se na ação judicial em substituição ao **VENDEDOR**; (ii) ingressar na ação judicial existente como assistente até final do julgamento; ou (iii) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior. Em havendo decisão desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

PENALIDADES

8.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de leilão, comissão da leiloeira ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do **ARREMATANTE**, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida à leiloeira (5% - cinco por cento) e perderá a favor do **VENDEDOR**, obrigando-se a pagar a ele o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

8.1.01. Poderá a leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando- o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

8.1.02. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, 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 além das medidas de execução do contrato nos termos a Lei 9.514/97.

8.1.03. Considera-se ainda fraudulenta tal conduta e, por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **ÁTRIO LEILÕES** e, caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme preceituado no artigo 358, do Código Penal, fraudar leilão é crime.

RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

9.1. O **COMPRADOR** é responsável, às suas exclusivas expensas:

a) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA etc.;

b) Providenciar toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis;

c) Realizar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel e, sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esses cancelamentos;

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

e) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

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

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

h) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as

providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

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

j) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

9.2. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, contas de consumo, condomínio, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial, avaliações, certidões pessoais em nome do **VENDEDOR**, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

9.3. O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser unicamente assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

9.3.01. Na hipótese de, porventura o **VENDEDOR** ser acionado na esfera judicial, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos bem como reembolsar o **VENDEDOR** pelos honorários advocatícios, custas e despesas arcadas durante o processo judicial. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, ou requerer abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra de referidas obrigações.

9.4. Os débitos relativos ao imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores a esta, serão integralmente assumidos e imediatamente transferidos ao **COMPRADOR** que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da escritura de compra e venda.

9.5. O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.

9.5.01. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o **VENDEDOR** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

9.6. O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral; (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e, (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

9.7. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. O eventual não pagamento no prazo estabelecido poderá implicar,

ainda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devido até a data do efetivo pagamento.

9.8. É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da venda do imóvel arrematado.

DA EVICÇÃO DE DIREITO

10.1. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela Evicção de Direito quando determinado por decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este ficará limitado à devolução, quando aplicável: a) do valor pago pela aquisição do imóvel; b) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; c) das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo **COMPRADOR**, relativos ao período posterior à data da arrematação; e, d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais façam parte da descrição do imóvel.

10.1.01. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do **ARREMATANTE** até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

11.02. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

11.03. O leilão poderá ser suspenso, sem aviso prévio, na hipótese de manifestação do devedor fiduciante e efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência.

11.04. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.