EDITAL DO LEILÃO DE BENS IMÓVEIS

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Eduardo Consentino, regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 616 (João Victor Barroca Galeazzi – Preposto em exercício), no dia **26 de Julho de 2024 às 11:00 horas**, de forma “Online” através do site www.biasileiloes.com.br .
O VENDEDOR é o proprietário do imóvel, conforme indicado na descrição destes, e passará a ser designado simplesmente por "VENDEDOR": CREDITAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS DE REFORMAS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.281.535/0001-25, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.995 – Bloco I – 4º andar, espaço 43 - A, Edifício Centenário Plaza, no Brooklin Paulista, São Paulo/SP, CEP: 04578-911 como proprietária.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados.
O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal no 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto no 22.427, de 10 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes deste leilão.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1. Os imóveis descritos no Anexo I, deste Edital, serão leiloados “ad corpus” - no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles;
1.2. Conforme suas respectivas descrições, os imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação será exclusivamente por conta do Arrematante, isentando o Leiloeiro e o COMITENTE VENDEDOR de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.
1.3. Os bens relacionados no anexo I deste Edital serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente VENDEDOR, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente VENDEDOR, noticiadas por meio do site www.biasileiloes.com.br , cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações
1.4. PREÇO INICIAL DE VENDA DO IMÓVEL - É o valor inicial estipulado pelo VENDEDOR para a venda do imóvel.
1.5. O valor atribuído para o lance inicial dos imóveis não necessariamente corresponde ao preço mínimo de venda. O VENDEDOR irá analisar a oferta realizada em até 07 (sete) dias úteis após o término do Leilão. Na hipótese de não homologação da proposta pelo VENDEDOR, considerar-se-á o lance sem efeito, não sendo devido qualquer valor ao proponente. O proponente declara ter ciência de que o lance ofertado não caracteriza direito adquirido e/ou vinculativo sem a homologação pelo VENDEDOR e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização elou reembolso, independente da natureza, bem como qualquer direito ou ação, não podendo em qualquer hipótese alegar desconhecimento dessa condição.
1.6. LANCES AUTOMÁTICOS - O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro interessado cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo interessado, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.
1.7. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.
1.8. O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.
1.9. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O VENDEDOR se reserva, ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.
1.10. O horário estabelecido neste Edital, no site, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação considera o horário oficial de Brasília-DF.
1.11. VISITAÇÃO - Cabe aos interessados vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelo VENDEDOR. Os interessados deverão entrar em contato com o escritório do leiloeiro, através do telefone (11) 4083-2575, e, se o imóvel estiver disponível para visitação, de acordo com a disponibilidade do VENDEDOR, desde que o requerimento ocorra com antecedência de

48 (quarenta e oito) horas, o agendamento será realizado. O VENDEDOR não garante aos interessados a realização de vistoria que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para o VENDEDOR.
Condições de participação, habilitação e leilão online
1.12. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
1.13. Para a participação online no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro www.biasileiloes.com.br , enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido PORTAL para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.
1.14. O interessado que efetuar o cadastramento no site deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste Edital.
1.14.1. 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.
1.14.2. 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, dar e receber quitação e preenchimento de ficha cadastral adicional.
1.15. O acesso identificado é fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro e submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste Edital.
1.16. O leilão será realizado pela de forma online através do site www.biasileiloes.com.br.
1.17. Não será cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR, ou ao Leiloeiro em caso de queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.
1.18. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance.
1.19. No prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do leilão o COMPRADOR deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos ao Setor de Operações, do VENDEDOR:
(i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro, e (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
(ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ/MF; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (f) certidão de casamento e pacto, se houver; (g) comprovante de residência do representante legal (conta de luz, água, telefone ou gás); e (h) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
1.20. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo 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 n o 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto no 2.799, de 08 de outubro de 1.998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.
1.21. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.
1.22. O VENDEDOR se reserva do direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos da cláusula 1.18 e 1.19.
1.23. Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste Edital.
1.24. Eventuais débitos de Condomínio e IPTU até a data do leilão serão pagos pelo VENDEDOR.

2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

2.1 **À VISTA**: sem desconto.
a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;
b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 10% do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES, a título de sinal;

c) Em até 5 (cinco) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo devedor remanescente (90%) do valor do imóvel aos VENDEDORES, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.
2.2 **PARCELADO**: sem desconto.
a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;
b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 21% do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES, a título de sinal + 3x corrigidos pelo IGPM.;
c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo COMPRADOR um contrato de compromisso de compra e venda.
2.3. **FINANCIAMENTO** (Válido somente para Imóveis Desocupados).
a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;
b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 25% do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES, a título de sinal;
c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo COMPRADOR um contrato de compromisso de compra e venda;
d) A intermediação com os bancos será feita apenas pela Creditas (análise, documentação, aprovação junto aos bancos, assinatura da escritura e registro), o qual não haverá custo adicional por esse serviço.
e) Não há garantia de aprovação do financiamento ou determinação de taxa de juros ou indexador, pois está sujeito a análise de crédito.
2.4. O COMPRADOR vencedor com lance online pagará, por meio de TED (Transferência Eletrônica) ou PIX a comissão de 5% do leiloeiro no prazo de 48 horas.
2.5. Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.
2.6. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel, uma vez realizado o lance. Caso o COMPRADOR não pague o preço do imóvel arrematado, a comissão do Leiloeiro e os encargos de administração no prazo acima estipulado, o COMPRADOR ficará sujeito ao pagamento do valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao VENDEDOR e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, devendo tal valor ser integralmente cobrado pelo Leiloeiro.
2.6.1. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto no 21.981/32. O Leiloeiro poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.
3.1.1. Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na Descrição Detalhada deles, constante do edital. A desocupação dos mesmos será de responsabilidade do COMPRADOR, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação, sem responsabilidade, desconto no preço ou reembolso pelo VENDEDOR.
3.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.
3.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa constante do edital disponível no site do leiloeiro e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.
3.3.1. As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas nas Informações Complementares de cada imóvel, constantes do edital no site do leiloeiro.

Responsabilidades do COMPRADOR
3.4. O COMPRADOR é responsável:
(i) pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
(iii) 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;

(iv) 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; - 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;
(v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.
(vi) por eventuais débitos de consumo como água, luz, gás entre outros, vinculados ou não ao imóvel.
3.5. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.
3.6. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser 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.
3.7. Com relação aos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, luz, multas administrativas, laudêmios, foros, emolumentos cartorários, encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado aproximado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e mencionados caso a caso no item ["Débitos Fiscais"] de cada imóvel, de acordo com levantamento fornecido e de responsabilidade da Prefeitura correspondente, disponibilizado no site do leilão, e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio indicados caso a caso no item ["Débitos de Condomínio"] de cada imóvel, que deverão ser confirmados pelo COMPRADOR junto ao respectivo condomínio, síndico e/ou administradora.
3.7.1. Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de 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, inclusive a taxa de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel.
3.8. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do VENDEDOR. Eventuais créditos oriundos de ação judicial referente a período anterior à data do leilão serão devidos ao VENDEDOR. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo VENDEDOR para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o COMPRADOR optar, sempre que possível nesta ordem, pela (i) substituição processual; (ii) pela intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelo VENDEDOR até final julgamento; ou (iii) propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao VENDEDOR, o COMPRADOR fica ciente de que deverá intentar, às suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.
3.9. A partir da data de assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra, ou da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra (caso o compromisso seja dispensado pelo VENDEDOR), o COMPRADOR passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuições 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.

Transferência da posse

3.10. A transmissão da posse (precária ou definitiva, conforme constar do Compromisso de Compra e Venda) detida pelo VENDEDOR ocorrerá: (i) na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra; ou (ii) na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis serão devidos ao VENDEDOR. Como condição para que a escritura seja lavrada, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deve ser protocolada para o nome do COMPRADOR e os respectivos comprovantes encaminhados. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do arrematante, previamente à lavratura da escritura.

Formalização da venda

3.11. Será celebrado pelo VENDEDOR e COMPRADOR Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra. Fica a critério do VENDEDOR a escolha do estado/cidade aonde o registro da escritura será realizado, ficando o COMPRADOR obrigado a comparecer presencialmente para a assinatura ou outorgar uma procuração para tal. Caso haja pendências que obstem a outorga de Escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.
3.12. O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de "procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária", nos moldes previstos na Lei n o 9.514/97, será transferido ao COMPRADOR por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do imóvel em nome do VENDEDOR, o qual fica completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.
3.13. Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da realização do leilão, respeitados os prazos previstos anteriormente na cláusula 2.11. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos da cláusula 2.18 abaixo, incidindo o COMPRADOR nas perdas e danos previstas neste edital.
3.14. Na hipótese de não comparecimento do COMPRADOR para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais no Compromisso de Venda e Compra, ainda que aquele documento não tenha sido assinado.
3.15. O prazo referido na cláusula 2.13 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão 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 COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.
3.16. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.
3.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias. Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.
3.18. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) 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, e d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA-IBGE, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Evicção de direito

3.19. O VENDEDOR não responderá pela evicção. Sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR (tais como mas sem se limitar a, Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o VENDEDOR somente responderá pela evicção de direito quando não houver descrição

prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do COMPRADOR. A responsabilidade do VENDEDOR, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e (iv) 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.
3.20. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IPCA-IBGE.
3.21. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

4. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

4.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo VENDEDOR. O VENDEDOR, por sua vez, entregará ao COMPRADOR a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND — Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR — Imposto Territorial Rural dos últimos 05 (cinco) anos e o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da Escritura, o COMPRADOR apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental — ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento).
4.2. Em até 60 (sessenta) dias da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo ao VENDEDOR. Em até 60 (sessenta) dias do registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o COMPRADOR deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de posse a justo título" para "área registrada".
4.3. Competirá exclusivamente ao COMPRADOR, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. O VENDEDOR não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação, devendo o COMPRADOR ressarcir o VENDEDOR de eventuais multas, reposições, reflorestamentos e outras medidas que dele sejam exigidas, caso haja a devolução do imóvel em estado diverso do existente no momento da alienação.
4.4. O COMPRADOR tem ciência de que a Escritura Pública de Venda e Compra só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O VENDEDOR responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

Restituição do imóvel

4.5. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o COMPRADOR deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao VENDEDOR. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo COMPRADOR, devidamente quitados e

completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada a ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do COMPRADOR para desocupação não tenham surtido efeitos.
4.6. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o COMPRADOR, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao VENDEDOR, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço de aquisição do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. 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 em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.
5.2. O COMPRADOR inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro www.biasileiloes.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.
5.3. Caso o COMPRADOR esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal elou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.
5.4. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o COMPRADOR e o VENDEDOR, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo VENDEDOR, através do site www.biasileiloes.com.br. Cabe ao VENDEDOR, responder, perante o COMPRADOR, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.
5.5. O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.
5.6. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.
5.7. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.
5.8. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.
5.9. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.
5.10. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n o 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1 0 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Anexo I

LOTE	DESCRIÇÃO	LANCE INICIAL
10	**Sala Comercial na Vila da Penha - Rio de Janeiro/RJ** RIO DE JANEIRO/RJ – VILA DA PENHA – SALA COMERCIAL - IMÓVEL DESOCUPADO Avenida Rio Branco nº 156 – Sala nº 925 - Ed. Avenida Central – Vila da Penha. Área privativa: 32,00 m² (conforme laudo). Matrícula n° 15.577 do 7º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Observações: - Eventuais débitos de condomínio e IPTU até a data do leilão ficarão a cargo do Vendedor.	R$ 58.000,00