

EDITAL DE LEILÃO

LEILOEIRO OFICIAL: BRUNO AGNELLO PEGORARO – JUCESP Nº 763

LEILÃO – OS VENDEDORES, Quinto Muffo, brasileiro, portador do RG nº 3.173.508-SSP/SP e do CPF/MF nº 448.032.498-08, e Neuza Domingues de Paula Muffo, brasileira, portadora do RG nº 10.586.673-8-SSP/SP e do CPF/MF nº 215.589.898-38, legítimos proprietários, tornam público que venderão em leilão público, por iniciativa particular, o Lote Único constituído por 05 (cinco) imóveis de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Bruno Agnello Pegoraro, LEILÃO EXTRAJUDICIAL do tipo MAIOR LANCE, na modalidade online e presencial simultâneo, dia **19 de setembro de 2022 (segunda-feira), à partir das 11h00** (horário de Brasília/DF), presencial na Rua Laura, nº 138 – Centro – Santo André/SP e online pelo site www.lanceja.com.br (ou apenas “Plataforma”), objetivando a venda de BENS IMÓVEIS em um Lote Único, relacionados e descritos no mencionado Anexo I.

O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O Leilão terá início a partir da data da liberação do Lote Único no site, para envio de lances online, encerrando-se concomitante no dia **19 de setembro de 2022 (segunda-feira), à partir das 11h00** (horário de Brasília/DF), com o leilão presencial, e estará a cargo do Leiloeiro Oficial Sr. Bruno Agnello Pegoraro, matriculado na JUCESP sob o n.º 763. Considerar horário de Brasília/DF todos os horários informados neste Edital.

ENDEREÇO DO LEILÃO PRESENCIAL: Rua Laura, nº 138 – Centro – Santo André/SP.

ENDEREÇO DO LEILÃO ELETRÔNICO: www.lanceja.com.br

CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

I. O(s) Imóvel(is) descrito(s) no Anexo I deste Edital será(ão) vendido(s) em um Lote Único, por meio de Leilão online e presencial simultâneo, por valor igual ou superior ao lance mínimo estabelecido. Será vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo, **CONDICIONADO**, ainda, à análise e aprovação formal dos VENDEDORES. Somente a partir daí, o proponente passará a ser chamado, para os efeitos deste instrumento, de COMPRADOR;

II. As vendas serão realizadas em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontram, de tal modo que as áreas descritas nos editais, catálogos e outros meios são meramente enunciativas e as fotos ou mapas apenas ilustrativos, de sorte que não caberá ao COMPRADOR reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos Imóveis apregoados; ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Se houver qualquer divergência de área ou metragem, o COMPRADOR não terá direito a exigir dos VENDEDORES, do Leiloeiro e/ou da plataforma de leilão:

- A) Nenhum complemento de área ou metragem;
- B) A rescisão ou o cancelamento da venda;
- C) O abatimento do preço de aquisição do imóvel;

Conforme suas respectivas descrições, os Imóveis, integrantes do Lote Único, poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas:

a) Caso os imóveis estejam ocupados pelos VENDEDORES, eles se comprometerão a desocupá-lo(s) no prazo estipulado neste Edital. Contudo, o prazo de desocupação poderá ser prorrogado por um período de até 90 (noventa) dias, a contar da extinção do prazo inicial, a exclusivo critério dos VENDEDORES, sem que tal prorrogação seja considerada descumprimento de qualquer dispositivo deste Edital e/ou de outro instrumento, público ou privado, a ser firmado entre as partes, não acarretando qualquer direito do COMPRADOR de exigir o pagamento de indenização, multa e/ou aluguel;

b) Caso os imóveis estejam ocupados por terceiros, a desocupação será exclusivamente por contado COMPRADOR, isentando o Leiloeiro, a Plataforma e os VENDEDORES de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando a, despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais, perdas e danos, indenizações de ordem moral ou de qualquer natureza, e demais procedimentos para tal.

c) O imóvel (que compõe o Lote Único), que tiver eventual penhora(s) decorrente(s) de demanda(s) judicial(is), terá(ão) sua(s) baixa(s) providenciada(s) dos VENDEDORES.

III. O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda em Leilão. Os lance(s) do(s) Lote Único, independentemente do valor, será(ão) recebido(s) na forma CONDICIONAL e será(ão) submetido(s) à posterior análise e aprovação dos VENDEDORES, sendo a resposta dada em 05 (cinco) dias úteis à partir da data do encerramento do Leilão, podendo ser o prazo prorrogado, a critério e sem aviso prévio pelos VENDEDORES, pelo mesmo período. Findo o prazo, o silêncio dos VENDEDORES será considerado, para os efeitos legais, como não aceitação do lance vencedor.

Os proponentes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação dos VENDEDORES, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação de que estão cientes e plenamente de acordo;

a) Fica reservado aos VENDEDORES o direito de não homologar a venda e não liberar o Lote Único pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza, contra quem quer que seja;

b) Se eventualmente a venda do Lote Único não for aprovada, os VENDEDORES estão isentos de apresentar qualquer documento de justificativa da recusa, sendo que ficará a critério do Leiloeiro encaminhar o aviso de recusa, mediante e-mail no endereço eletrônico informado pelo proponente.

IV. O Arrematante, que tiver seu lance considerado como vencedor, declara-se ciente e integralmente de acordo com as condições presente neste Edital.

V. Na hipótese de os VENDEDORES rejeitarem o maior lance ofertado, poderão estes, a seu critério, oferecer ao proponente uma contraproposta, que poderá ser aceita ou declinada pelo proponente.

1. OBJETO

1.1. Alienação do Lote Único, constituído por 05 (cinco) imóveis com matrículas próprias, de propriedade dos VENDEDORES, relacionado(s) e detalhado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2. PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE E PRESENCIAL

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

2.2. Os interessados em participar do Leilão por lances online deverão, (a) após efetuar prévio cadastro no site www.lanceja.com.br, (b) enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostos em mencionado site para obtenção de “login” e “senha”; (c) solicitar habilitação para o referido Leilão em até 24 (vinte e quatro) horas antes do seu início, aceitando todas as condições e termos estabelecidos. Para efetuar o cadastramento no site, o interessado deve possuir legitimidade e capacidade para assumir as responsabilidades e obrigações

dispostas neste Edital, além de estar com seu CPF/CNPJ em situação regular, perante a Receita Federal, e com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA.

2.3. O acesso identificado e fornecido ao site www.lanceja.com.br submete o interessado, de forma irrevogável, às condições de venda e pagamento previstas neste Edital. Os lances poderão ser ofertados pelos itens supramencionados e ainda o Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O valor atribuído para o lance inicial/atual, que corresponde tão somente ao valor inicial do Leilão ou lance ofertado, não caracteriza o preço mínimo de venda do bem. O Site LANCE JÁ, a seu exclusivo critério, poderá não habilitar o interessado, não precisando dar resposta do motivo da não habilitação.

2.4. Os VENDEDORES e o Leiloeiro poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do Leilão.

2.5. Em 02 (dois) dias da aprovação da venda, o COMPRADOR deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada/atualizada dos seguintes documentos:

I) **se pessoa física:** (a) RG e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência; (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) ficha cadastral preenchida e assinada;

II) **se pessoa jurídica:** (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e última alteração; (c) prova de representação; (d) RG e CPF dos seus representantes legais; (e) ficha cadastral preenchida e assinada;

2.5.1. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir o Lote Único se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

2.5.2. A representação por terceiros deverá ser feita com a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público ou particular, em caráter irrevogável e irretroatável, com poderes especiais para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

2.5.3. Os VENDEDORES se reservam o direito de solicitar outros documentos para fins de análise cadastral e concretização da transação.

2.6. Independentemente do valor e forma de pagamento, a venda estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda, ficando condicionada à aprovação dos VENDEDORES.

2.6.1. Após essa análise, ficará facultado aos VENDEDORES realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

2.7. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a **inequívoca aceitação** pelo COMPRADOR das condições estipuladas neste Edital e em seus Anexos. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal n.º 21.981/32 e suas Alterações, que regula a atividade de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

3. VISITAÇÃO

3.1. O Lote Único poderá ser vistoriado pelos interessados, mediante prévio agendamento no escritório do leiloeiro, através do email **visitacao@lanceja.com.br**.

3.2. **No email para agendamento da visitação, deverá conter os seguintes dados do interessado: Nome completo do interessado; Número do RG; Número do CPF; Número de telefone; Data de interesse da visitação e horário.** As fotos e descrições dos bens que compõem o lote e que serão levados à hasta estão disponíveis no site www.lanceja.com.br, sem prejuízo de exposição virtual, ressaltando que as fotos inseridas no site são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação e não serão aceitas desistências.

4. LANÇOS ONLINE

4.1. O envio de lanços online se dará exclusivamente através do site www.lanceja.com.br, respeitado o lanço inicial e o incremento mínimo estabelecido.

4.2. O proponente vencedor, por meio de lanço online e/ou presencial, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após recebimento de comunicado expresso acerca da homologação e aprovação da venda pelos VENDEDORES, para efetuar o pagamento a) de sinal de 20% da totalidade do preço em favor dos VENDEDORES, e (b) da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda em favor do leiloeiro, conforme Edital. No caso do não cumprimento/atendimento de tais obrigações, no prazo estabelecido, estará o proponente sujeito às sanções legais e as previstas neste Edital.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1 O Lote Único relacionado(s) no Anexo I será(ão) vendido(s) na FORMA CONDICIONAL, a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em Leilão de modo online e presencial simultâneo, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se sempre aos VENDEDORES o direito de liberar ou não o Lote Único pelo maior preço alcançado, conforme o disposto nas “Condições e Considerações Preliminares”.

5.1.1. O recebimento de proposta, pelo maior lance, para a arrematação do Lote, não vincula os VENDEDORES, que poderão recusá-la a seu exclusivo critério.

5.1.2. Fica reservado aos VENDEDORES, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, incluir, desdobrar ou reunir os Imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Os VENDEDORES se reservam, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do Lote/imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

5.1.3. 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.

5.2. As vendas e, por conseguinte, a transferência do bem ao arrematante, através de Escritura Definitiva de Compra e Venda, ficam condicionadas à aprovação da venda propriamente dita e do valor alcançado no pregão pelo Lote leilado, por parte dos COMITENTES VENDEDORES.

5.3. Os Imóveis, que compõem o Lote Único, serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalente. Desse modo, os interessados em adquiri-los deverão, previamente à apresentação dos lances, ler com atenção todas as condições estabelecidas neste Edital e verificar os Imóveis *in loco*, pois não poderão alegar, posteriormente, sob qualquer pretexto, desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e/ou localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

5.4. Todos os débitos e obrigações relacionadas ao(s) Imóvel(is) que formam o Lote, cujo fato gerador seja posterior à transferência da posse direta ou indireta do imóvel ao COMPRADOR, serão de exclusiva responsabilidade deste.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis ao(s) Imóvel(is), no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos Imóveis.

5.6. Os lanços serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. Somente serão aceitos lanços realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.7. O pagamento do preço deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível) aos VENDEDORES, em conta bancária a ser informada quando da aprovação da venda no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. A condição de pagamento prevista nesse edital é a **VISTA** ou **PARCELADO**.

6.1.1. Se à vista, mediante pagamento (a) de sinal de 20% da totalidade do preço, em até 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento de comunicado expresso acerca da aprovação da venda pelos COMITENTES VENDEDORES, e (b) do saldo, os outros 80%, no ato de outorga das escrituras públicas de compra e venda, corrigido monetariamente pela variação, desde que positiva, do IPCA (desde a data da arrematação até o efetivo desembolso da parcela).

6.1.2. Se a prazo, mediante pagamento (a) de sinal de 20% da totalidade do preço, em até 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento de comunicado expresso acerca da aprovação da venda pelos COMITENTES VENDEDORES, e (b) do saldo, os outros 80%, em até 12 meses consecutivos, sem juros, com correção de cada parcela pela variação, desde que positiva, do IPCA (desde a data da arrematação até o efetivo desembolso), a partir da outorga das escrituras públicas de compra e venda, sendo os próprios imóveis do Lote Único dados como garantia de Alienação Fiduciária.

6.3. Não é permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir Imóveis no Leilão.

6.4. Após o arremate aprovado pelos VENDEDORES não cabe arrependimento ao negócio.

7. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do pagamento total do preço, no ato da arrematação, pagará também ao Leiloeiro a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão, sempre à vista.

7.2. O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de TED, TEF, Transferência Bancária e/ou PIX, em conta bancária indicada pelo Leiloeiro.

8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

8.1. O COMPRADOR é responsável:

- I) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- II) por débitos relativos ao INSS e ISS 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, sendo que o pagamento do IPTU após a arrematação será por conta do arrematante se for o caso.
- III) 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;
- IV) 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) pelo cancelamento de eventuais ônus do imóvel (como hipotecas, penhoras etc), inclusive na esfera judicial se preciso, assumindo todos os riscos e os custos decorrentes de tal procedimento;
- VI) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- VII) por todas as providências e despesas atinentes à desocupação dos Imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;
- VIII) por toda e qualquer regularização documental relativa aos Imóveis que se fizerem necessárias.

8.2. É dever do COMPRADOR, às suas expensas, tomar as medidas necessárias para obter os alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, caso necessário(s) para a utilização dos imóveis.

8.3. A critério dos VENDEDORES, o COMPRADOR se subrogará nas ações em curso. Eventuais créditos de ações judiciais relativos a período anterior à data do Leilão serão devidos aos VENDEDORES. No caso de eventual ação judicial em curso movida pelos VENDEDORES para desocupação do imóvel (imissão na posse), o COMPRADOR poderá optar pela (a) substituição processual, se possível; (b) intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelos VENDEDORES até final julgamento; ou (c) propositura de nova ação, desistindo da anterior, mediante concordância da parte contrária. Todos os custos envolvidos na substituição, intervenção processual ou propositura de nova ação correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

8.4. Os VENDEDORES são responsáveis pelo pagamento de todos os tributos, taxas, despesas de condomínio e outras, que incidam sobre os imóveis e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) dos imóveis ao COMPRADOR, desde que não conste da descrição dos imóveis que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do COMPRADOR. Com o recebimento da posse, ainda que indireta, dos imóveis, o COMPRADOR passa a responder, integral e exclusivamente, por todas as obrigações relativas aos imóveis, abrangendo (a) tributos, taxas, contribuição, contas de água, luz e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) manutenção, conservação, segurança e medidas necessárias à eventual imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos imóveis, assim como com obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

9. POSSE DOS IMÓVEIS

9.1. A transmissão da posse dos imóveis do Lote Único (direta, se estiver desocupado; ou indireta, se ocupado), pelos VENDEDORES, será feita, automaticamente: (a) na data do pagamento integral do preço do imóvel arrematado à vista; (b) na data da outorga da escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, e desde que efetuado o pagamento do sinal detalhado neste Edital.

10. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

10.1. A alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para os imóveis arrematados à vista; e por Escritura Definitiva de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, figurando os Vendedores como credores fiduciários, para os imóveis arrematados a prazo.

10.2. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do Lote Único, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou formalidade. No entanto, caso o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores recebidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão de 5% do leiloeiro.

10.3. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários. **A escolha do Tabelião de Notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá exclusivamente aos VENDEDORES.**

11. PENALIDADES

11.1. Ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento; devolução por insuficiência de fundos; não pagamento no prazo devido pelo arrematante; desistência ou arrependimento do lance ou proposta; não comparecimento do COMPRADOR para assinatura de qualquer dos documentos relativos à venda do imóvel; ou qualquer outra violação considerada insanável; os VENDEDORES poderão desfazer de imediato a venda, independente de notificação ou qualquer formalidade, ficando os imóveis integrantes do Lote Único liberados à venda.

11.2. Nos casos elencados no item 11.1, serão devidos (a) sinal de 20% aos VENDEDORES e (b) comissão de 5% ao Leiloeiro, calculados sobre o valor do lance vencedor. Se esses valores já tiverem sido pagos/adiantados pelo Arrematante, não serão objeto de restituição. Se não tiverem sido pagos ainda, valerá o presente Edital como título executivo extrajudicial, podendo os Vendedores e o Leiloeiro ajuizarem a correspondente execução de título extrajudicial para satisfação de seus créditos.

11.3. Ainda, poderá o Leiloeiro 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 Federal n.º 21.981/32.

12. DAS RESPONSABILIDADES, GARANTIAS E DECLARAÇÕES DAS PARTES

12.1. Na celebração deste Contrato, declaram as Partes que estão dispostas a cumprir todas as obrigações ora assumidas de boa-fé e com lealdade, tendo tomado todas as medidas legais, administrativas e regulatórias para tanto, garantindo, ainda, que o cumprimento das obrigações de cada uma delas (i) não viola qualquer disposição contida em seus documentos societários, se o caso; (ii) não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais as Partes possam estar vinculadas, (iii) não viola quaisquer outros acordos com outras pessoas ou entidades, incluindo direitos de exclusividade, e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza de terceiros.

12.2. Declaram e garantem as Partes que não se encontram compreendidas em nenhuma causa que possa dar lugar a um conflito de interesses.

12.3. O ARREMATANTE declara e garante que todos os fundos utilizados para pagamento desta transação não são oriundos de, ou não constituem, direta ou indiretamente, produto de qualquer atividade ilícita sob a perspectiva das leis anti-lavagem de dinheiro do Brasil.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A documentação dos Imóveis que formam Lote Único estará à disposição dos interessados no site “www.lanceja.com.br”.

13.2. Os lanços ofertados são irrevogáveis. O Usuário/interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lanços não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

13.3. O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características dos Imóveis adquiridos, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação(ões) de benfeitorias existentes junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, sendo de sua responsabilidade a regularização, perante ao CRI, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, e de eventuais ônus.

13.4. A posse direta ou indireta dos Imóveis que compreendem o Lote Único será transmitida aos arrematantes, depois de liquidado o pagamento total do preço (ressalvadas as particularidades para pagamento a prazo), ficando condicionada também aos eventuais prazos de desocupação previstos no Anexo I deste Edital, bem como à quitação da comissão do Leiloeiro.

13.5. O site www.lanceja.com.br poderá cancelar qualquer lance a seu único e exclusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no Leilão, ou ainda caso o interessado descumpra qualquer regra disposta no Edital, condições de venda e regulamento geral do Leilão.

13.6. O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado, poderá(ão) ser permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site www.lanceja.com.br, além de ficar sujeito às penalidades cabíveis, dispostas no Edital, nas condições de venda, na legislação vigente e no regulamento geral do Leilão.

13.7. Os VENDEDORES, o Leiloeiro e a Plataforma não se responsabilizam, em hipótese alguma, sob quaisquer circunstâncias, por eventuais prejuízos decorrentes de falhas técnicas, operacionais, falhas de estrutura de comunicação ou de acesso ao sistema do Leilão, que impossibilitem ou dificultem a participação do usuário, não garantindo a manutenção constante e ininterrupta dos serviços, estando o sistema sujeito à interferência de fatores externos. Em casos de queda decorrente de problemas no provedor e/ou servidor (es) que impeçam o encerramento do Leilão, reservam-se os VENDEDORES e o Leiloeiro Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento, mediante comunicado no site "www.lanceja.com.br".

13.7.1. Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes, danos morais, perda de uma chance ou indenização de qualquer natureza, dos VENDEDORES, do Leiloeiro e do site/plataforma Lance Já.

13.8. As notas de venda em Leilão dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte dos VENDEDORES.

13.9. Integra o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os anexos "I - Descrição dos Imóveis".

13.10. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo telefone n.º 55 (11) 4426-5064, ou por escrito, através do e-mail atendimento@lanceja.com.br.

13.11. O leiloeiro é meramente mandatária dos VENDEDORES, não se responsabilizando, em hipótese alguma, pela procedência e evicção dos bens colocados em Leilão, ou por qualquer questão, divergência ou problema relacionado à presente venda ou aos bens que integram o Lote Único. Igualmente, referida ausência de responsabilidade se estende à Plataforma.

13.12. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal n.º21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações, que regula as atividades de Leiloeiro Oficial.

13.13. Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O não exercício, pelos VENDEDORES, 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.

14.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Observação: Reservamo-nos o direito a correção de possíveis erros de digitação.

ANEXO I

LOTE ÚNICO DE GRANDE ÁREA COM APROXIMADAMENTE 394.400m² no KM 69 SENTIDO SP DA RODOVIA CARVALHO PINTO EM GUARAREMA/JACAREÍ, pertencentes as matrículas sob nºs: 63.499, 63.500, 63.501, 63.502 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, e Matrícula sob nº 70.304 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí, transcritas abaixo:

MATRÍCULA SOB Nº 63.499 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES, que assim se descreve: IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, situado no Bairro do Goiabal, na Zona Rural, no perímetro de Expansão Urbana do Distrito e Município e Guararema, desta Comarca, designado **GLEBA Nº 47-B**, da subdivisão da Fazenda Goiabal, formado pelo perímetro 1-E1-F-2-3-1, com a ÁREA de 43.933,08 m², localizado do lado ímpar da ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ MARCELLINI, com acesso por uma servidão de passagem e terrenos contínuos dos mesmos proprietários, à 1.345,00 metros de Km 5+800 metros da Rodovia Nicola Capucci, que assim se descreve e confronta: "Inicia-se no ponto "1" no encontro da propriedade ora descrita com uma outra dos mesmos proprietários (matrícula nº 8.680) e por um CÓRREGO, com a de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matrícula nº 22.439.); segue por cerca de arame farpado, com azimute 146°25'02" e uma distância de 370,95 m até o ponto "E-1", de coordenadas E= 391.594,4003 e N= 7.416,723,1135, à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.654 + 10,700 m, pista esquerda, do traçado geométrico do eixo da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70, confrontando com está outra propriedade de Iwao Koyama e sua mulher Michie Koyama (matrícula nº 8.680); deflete à esquerda e segue com azimute 64°54'51", acompanhando o limite da faixa de domínio da RODOVIA GOVERNADOR CARVALHO PINTO - SP/70 (matricula nº 34.728), com quem confronta, na extensão de 125,20 m até o ponto "F", de coordenadas E = 391.707,7952 e N= 7.416.776,1974, à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.660 + 16,550 m, pista esquerda, do traçado geométrico do eixo da rodovia; deflete à esquerda e segue por cerca de arame farpado, com azimute 326°12'02" e uma distância de 432,66 m até o ponto "2", confrontando com a propriedade de Quinto Muffo (matrícula nº 70.304 do Registro de Imóveis de Jacareí, SP); deflete à esquerda e segue por cerca de arame farpado, com azimute 234°09'24" e uma distância de 96,00 m até o ponto "3", à margem de um córrego, ainda confrontando com a propriedade de Quinto Muffo (matricula nº 70.304 do Registro de Imóveis de Jacareí, SP); deflete à direita e segue córrego abaixo, pela sua margem esquerda (sentido montante-jusante), com azimute 244°18'25" e uma distância de 12,00 m até o ponto "1", confrontando além córrego, com propriedade de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439) e por ser o referido ponto início desta descrição, encerra a área em questão. No imóvel descrito existe uma faixa de **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** com 30,00 m de largura ao longo do correspondente córrego de divisa e faixa de **ÁREA "NON AEDIFICANDI"**, com 15,00 m de largura ao longo da rodovia. **CADASTRO:** INCRA – Código nº **638.145.001.171-1** (área total 4,5108 ha, Módulo Fiscal 7,00 ha; nº módulos Fiscais 3,5100; F. Min. Parc. 2,0000 ha, com denominação especial de "**CHÁCARA KOYAMA**", (em área maior).

MATRÍCULA SOB Nº 63.500 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES, que assim se descreve: IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, situado no Bairro do Goiabal, na Zona Rural, no perímetro de Expansão Urbana do Distrito e Município e Guararema, desta Comarca, designado **GLEBA Nº 47-A**, da subdivisão da Fazenda Goiabal, formado pelo perímetro 1-2-3-D1-E-E1-1, com a ÁREA de 37.176,54 m², localizado do lado ímpar da ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ MARCELLINI, com acesso por uma servidão de passagem e terrenos contínuos dos mesmos proprietários, à 1.345,00 metros de Km 5+800 metros da Rodovia Nicola Capucci, que assim se descreve e confronta: "Inicia-se no ponto "1" no encontro da propriedade ora descrita com uma outra dos mesmos proprietários (matrícula nº 8.679) e por um Córrego, com a de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439); segue córrego abaixo, pela margem esquerda (sentido montante-jusante) com azimute 244°18'25" e uma distância de 29,50 m até o ponto "2", confrontando além córrego,

com propriedade de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439); deflete à esquerda e continua pela citada margem do mencionado córrego com azimute 231°05'11" e uma distância de 75,00 m até o ponto "3", ainda confrontando além córrego, com a propriedade de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439); deflete à esquerda e segue por cerca de arame farpado, deixando o referido curso d'água, com azimute 146°36'02" e uma distância de 308,75 m até o ponto "D-1", de coordenadas E= 391.481,0063 e N= 7.416.670,0301, à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.648 + 6,200 m, pista esquerda, do traçado geométrico do eixo da Rodovia Gov. Carvalho Pinto - SP/70, confrontando com um outro imóvel de Iwao Koyama e sua mulher Michie Koyama (matricula nº 6.202); deflete à esquerda e segue em curva de raio 1.935,00 m, acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.727), com quem confronta, na extensão de 01,00 m até o ponto "E"; segue com azimute 64°54'51", acompanhando o limite da faixa de domínio da RODOVIA GOVERNADOR CARVALHO PINTO - SP/70 (matricula nº 34.727), com quem confronta, na extensão de 125,20 m até o ponto "E-1", de coordenadas E = 391.594,4003 e N= 7,416.723,1135, à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.654 + 10,700 m, pista esquerda, do traçado geométrico do eixo da rodovia; deflete à esquerda e segue por cerca de arame farpado, com azimute 326°25'02" e uma distância de 370,95 m até o ponto "1", confrontando com um outro imóvel de Iwao Koyama e sua mulher Michie Koyama (matricula nº 8.679) e por ser o referido ponto início desta descrição, encerra a área em questão. No imóvel descrito existe uma faixa de **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** de 30.00 m, de largura ao longo do correspondente córrego de divisa e faixa de **ÁREA "NON AEDIFICANDI"**, com 15,00 m de largura ao longo da rodovia. **CADASTRO: INCRA – Código nº 638.145.001.171-1** (área total 4,5108 ha, Módulo Fiscal 7,00 ha; nº módulos Fiscais 3,5100; F. Min. Parc. 2,0000 ha, com denominação especial de **"CHÁCARA KOYAMA"**, (em área maior).

MATRÍCULA SOB Nº 63.501 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES, que assim se descreve: IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, situado no Bairro do Goiabal, na Zona Rural, no perímetro de Expansão Urbana do Distrito e Município e Guararema, desta Comarca, designado como AREA "1" da GLEBA nº 46, da subdivisão da Fazenda Goiabal, formado pelo perímetro 1-2-3-4-T-U-V-A-B-C-D-D1-5-6-1, com a AREA de 52.149,66 m², localizado o lado ímpar da ESTRADA MUNICIPAL JOSE MARCELLINI, com acesso por uma servidão de passagem, à 1.345,00 metros de Km 5+800 metros da Rodovia Nicola Capucci, que assim se descreve e confronta: "Inicia-se no ponto "1" na intersecção da margem esquerda (sentido montante-jusante) do CORREGO GOIABAL com a margem esquerda (sentido montante-jusante) de um afluente seu, no encontro da propriedade ora descrita com a de (além córrego) Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439) e a da (além córrego), Refrileste Indústria e Comercio de Refrigeração Ltda (remanescente da matricula 9.347); segue pela citada margem do córrego Goiabal, água abaixo, com azimute 130°00'42" e uma distância de 102,16 m até o ponto "2", iniciando confrontação (além córrego) com propriedade da Refrileste Indústria e Comercio de Refrigeração Ltda (remanescente da matrícula 9.347); deflete à esquerda e segue com azimute 71°46'13" e uma distância de 18,26 m até o ponto "3"; deflete à direita e segue com azimute 133°31'05" e uma distância de 16,05 m até o ponto "4"; deflete à direita e segue com azimute 145°22'00" e uma distância de 31,10 m até o ponto "T", de coordenadas E= 391.208,7700 e N= 7.416.584,2120, à 81,57 m, ortogonalmente, da estaca 1.633 + 10,04 m, pista esquerda, do traçado geométrico do eixo da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70, terminando a confrontação (além córrego) com a propriedade da Refrileste Indústria e Comércio de Refrigeração Ltda (remanescente da matricula 9.347); deflete à esquerda e segue, deixando o referido curso d'água, com azimute 31°48'10", acompanhando o limite da faixa de domínio da RODOVIA GOVERNADOR CARVALHO PINTO SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 12,72 m até o ponto "U"; deflete à direita e segue com azimute 99°54'14", acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 54,17 m até o ponto "V"; deflete à esquerda e segue em curva de raio 1.935,00 m, acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 87,08 m até o ponto "A"; deflete à esquerda e segue com azimute 41°27'09", acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Gov. Carvalho Pinto - SP/70

(matricula nº 34,726), com quem confronta, na extensão de 21,74 m até o ponto "B"; deflete à direita e segue em curva de raio 1.925,00 m, acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 57,75 m até o ponto "C"; deflete à direita e segue com azimute 80°47'17", acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 39,87 m até o ponto "D"; deflete à esquerda e segue em curva de raio 1.935,00 m, acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 26,25 m até o ponto "D-1, de coordenadas E= 391.481,0063 e N= 7.416.670,0301, à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.648 + 6,200 m, pista esquerda, do traçado geométrico do eixo da rodovia; deflete à esquerda e segue por cerca farpado, com azimute 326°36'02" e uma distância de 308,75 m até o ponto "5" à margem do curso d'água que deságua no córrego Goiabal, confrontando este lado com um outro imóvel de Iwao Koyama e sua mulher Michie Koyama (matricula nº 8.680); deflete à esquerda e segue córrego abaixo, com azimute 237°57'20" e uma distância de 100,00 m até o ponto "6", confrontando além córrego, com propriedade de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439); deflete à esquerda e segue córrego abaixo, com azimute 234°01'18" e uma distância de 177,75 m até o ponto "1", ainda confrontando além córrego, com a propriedade de Shiro Koyama e sua mulher Satiko Sato Koyama (matricula nº 22.439) e por ser o referido ponto início desta descrição, encerra a área em questão. No imóvel descrito existem faixas de **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** de 30,00 m de largura cada uma, ao longo do córrego Goiabal e seu, afluente e faixa de **AREA "NON AEDIFICANDI"** com 15,00 m de largura ao longo da rodovia. **CADASTRO:** INCRA – **Código nº 638.145.001.171-1** (área total 4,5108 ha, Módulo Fiscal 7,00 ha; nº módulos Fiscais 3,5100; F. Min. Parc. 2,0000 ha, com denominação especial de "**CHÁCARA KOYAMA**", (em área maior).

MATRÍCULA SOB Nº 63.502 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES, que assim se descreve: **IMÓVEL:** UM TERRENO sem benfeitorias, situado no Bairro do Goiabal, na Zona Rural, no perímetro de Expansão Urbana do Distrito e Município Guararema, desta Comarca, designado como AREA "2" da GLEBA Nº 46, da subdivisão da Fazenda Goiabal, formado pelo perímetro 1-G-H-I-J-K-L-M-1, com a ÁREA de 8.773,80 m², localizado do lado ímpar da ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ MARCELLINI, com acesso por uma servidão de passagem, à 875,00 metros de Km 5+800 metros da Rodovia Nicola Capucci, que assim se descreve e confronta: "Inicia-se no ponto "1" à margem esquerda (sentido montante-jusante) do CÓRREGO GOIABAL, no encontro da propriedade ora descrita com a de Heikichi Jingu sua mulher Mariko Jingu (matricula nº 48.116) e com a de Sandra Patrício de Moraes Zafani (matricula nº 49.456); segue por cerca de arame farpado, deixando o referido curso d'água, com azimute 55°05'56" e uma distância de 187,05 m até o ponto "G", de coordenadas E= 391.573,3025 e N= 7.416.569,6970, à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.650 + 7,197 m, pista direita, do traçado geométrico do eixo da Rodovia Governado Carvalho Pinto - SP/70, confrontando com propriedade de Sandra Patrício de Moraes Zafani (matricula nº 49.456); deflete à esquerda e segue com azimute 244°54'51", acompanhando o limite da faixa de domínio da RODOVIA GOVERNADOR CARVALHO PINTO — SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 40,07 m até o ponto "H"; deflete à direita e segue em curva de raio 2.065,00 m, acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 48,66 m até o ponto "I"; deflete à esquerda e segue com azimute 210°39'19", acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 25,58 m até o ponto "J"; deflete à direita e segue em curva de raio 2.080,00 m, acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 83,20 m até o ponto "K"; deflete à direita e segue com azimute 205°18'38", acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 25,58 m até o ponto "L"; deflete à esquerda e segue com azimute 249°47'04", acompanhando o limite da faixa de domínio da Rodovia Governador Carvalho Pinto - SP/70 (matricula nº 34.726), com quem confronta, na extensão de 05,74 m até o ponto "M", de coordenadas E= 391.372,4704 e N= 7.416.484,1749,

à 65,00 m, ortogonalmente, da estaca 1.639 + 14,436 m, pista direita, do traçado geométrico do eixo da rodovia; deflete à esquerda e segue por cerca de arame farpado, com azimute 148°03'02" e uma distância de 114,21 m até o ponto "1", confrontando com propriedade de Heikichi Jingu (matrícula nº 48.116) e por ser o referido ponto início desta descrição, encerra a área em questão. No imóvel descrito existem faixas de **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** de 30,00 m de largura cada uma, ao longo do córrego Goiabal e faixa de **AREA "NON AEDIFICANDI"** com 15,00 m de largura ao longo da rodovia. **CADASTRO:** INCRA – **Código nº 638.145.001.171-1** (área total 4,5108 ha, Módulo Fiscal 7,00 ha; nº módulos Fiscais 3,5100; F. Min. Parc. 2,0000 ha, com denominação especial de "**CHÁCARA KOYAMA**", (em área maior).

MATRÍCULA SOB Nº 70.304 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ, que assim se descreve: Um imóvel rural, contendo 253.191,00 m², localizado no Bairro dos Remédios, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01, localizado junto à Estrada Municipal da Cerejeira (JCR 240), que liga o Bairro Cerejeira (Município de Guararema) à rodovia que liga o Município de Guararema à Rodovia Presidente Dutra (BR 116) e também na divisa de Kazutoyo Yamauchi; do ponto 01 segue até o ponto 04, acompanhando o alinhamento da referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 01 ao ponto 02 - 160°16'01" - 59,69 metros; do ponto 02 ao ponto 03 - 159°09'06" - 85,14 metros; do ponto 03 ao ponto 04 - 160°04'57" - 157,69 metros; do ponto 04 passa a confrontar com propriedade de Kazuo Kobayashi, com azimute de 160°50'02" e distância de 180,04 metros até o ponto 05; deste ponto passa a confrontar com propriedade de Yoshio Hatanaka com azimute de 161°32'23" e distância de 165,06 metros até o ponto 06; deste ponto passa a confrontar com propriedade de Ossamu Tajima, com azimute de 172°44'05" e distância de 176,89 metros até o ponto 07; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedade da Dersa – Desenvolvimento Rodoviário S/A. até o ponto 12 com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 07 ao ponto 08 - 265°18'20" - 50,77 metros; do ponto 08 ao ponto 09 - 257°56'06" - 8,73 metros; do ponto 09 ao ponto 10 - 247°39'39" - 24,82 metros; do ponto 10 ao ponto 11 - 251°42'59" - 16,99 metros; do ponto 11 ao ponto 12 - 268°37'10" - 104,84 metros; do ponto 12 deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Iwao Koyama até o ponto 14 com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 12 ao ponto 13 - 354°25'02" - 10,08 metros; do ponto 13 ao ponto 14 - 330°00'43" - 431,78 metros; do ponto 14 deflete à esquerda e segue confrontando com propriedade de Shiro Koyama até o ponto 18 com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 14 ao ponto 15 - 238°03'41" - 42,00 metros; do ponto 15 ao ponto 16 - 241°19'45" - 27,33 metros; do ponto 16 ao ponto 17 - 232°36'53" - 22,01 metros; do ponto 17 ao ponto 18 - 244°59'55" - 3,39 metros; do ponto 18 deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Ossamu Koyama até o ponto 21 com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 18 ao ponto 19 - 325°09'148" - 12,47 metros; do ponto 19 ao ponto 20 - 330°16'53" - 12,30 metros; do ponto 20 ao ponto 21 - 328°02'55" - 243,40 metros; do ponto 21 deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Kasutoyo Yamauchi até o ponto 01, inicial, com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto 21 ao ponto 22 - 058°45'32" - 72,54 metros; do ponto 22 ao ponto 23 - 059°24'21" - 48,80 metros; do ponto 23 ao ponto 24 - 058°25'21" - 86,15 metros; do ponto 24 ao ponto 25 - 057°59'15" - 142,83 metros; do ponto 25 ao ponto 01 - 058°31'01" - 123,87 metros, encerrando a área de 253.191,00m² (duzentos e cinquenta e três mil, cento e noventa e um metros quadrados). Nesta área existem quatro construções que somam um total de 686,00 metros quadrados. **CADASTRO FISCAL:** Código do imóvel no **INCRA: não há** – Número do imóvel na Receita Federal: 7.347.628.-5. **R-1: USUCAPIÃO:** Expedido pela 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí/SP, processo nº 292.01.2001.004743-1/0000000-000 (nº de ordem 2.740/2001), o domínio do imóvel desta matrícula foi atribuído aos promoventes Quinto Muffo e sua esposa Neuza Domingues de Paula Muffo.

Observações: (1) A titularidade dos imóveis objeto das matrículas nsº 63.499, 63.500, 63.501 e 63.502, do 1º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, consta, nas respectivas matrículas, em nome de Sr. Iwao Koyama e sua mulher Sra. Michie Koyama. No entanto, informam os Vendedores que, em 13/10/2010, adquiriram tais imóveis de Iwao Koyama e Michie Koyama, por instrumento particular de compra e venda; que, em 02/05/2013, o Sr. Iwao Koyama faleceu, sem que tenha transferido a titularidade documental aos Vendedores; que os herdeiros de Iwao

Koyama não providenciaram a abertura de inventário; que, em razão disso, ajuizaram ação para adjudicação compulsória desses imóveis, processo nº 10080392120218260036, que tramitou perante a Vara Única do Foro da Comarca de Guararema/SP, relatando esses fatos; que a ação foi julgada procedente, com trânsito em julgado 11/02/2022 (fl. 363 dos autos). Ainda, declaram os Vendedores que a carta de adjudicação desses imóveis já foi expedida pelo MM. Juízo da ação, e que o correspondente registro fica a cargo do Arrematante, que se subroga nos direitos dos Vendedores adjudicantes nos autos do processo nº 10080392120218260036, supracitado; (2) Os Vendedores, tampouco o Leiloeiro e a Plataforma, responsabilizam-se por eventual atraso no efetivo registro da Carta de Adjudicação nas respectivas matrículas, bem como por qualquer reparação, ressarcimento ou indenização que seja, nada podendo ser invocado pelo arrematante; (3) Imóvel vendido em caráter “*Ad Corpus*”, no estado em que se encontra, todo reparo (preventivo ou corretivo) e regularização documental necessária, inclusive matrícula e cadastro municipal, será de responsabilidade do Comprador.

Lanço Inicial no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).