EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS

SIDNEY KANASHIRO, inscrito no CPF sob nº 166.xxx.xxx-07, e **MARLI BONATTI BRUNKHORST**, inscrita no CPF sob nº 621.xxx.xxx-91, doravante denominado “VENDEDORES”, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANÇO OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade (“Imóveis”), relacionados e descritos no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos Imóveis no site, para envio de lances online, encerrando-se no dia **26 de junho de 2025 (quinta-feira) a partir das 10h**, a cargo da Leiloeira Oficial e Rural, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, Matriculada na JUCESP sob o n.º 661, com escritório na Rua Laura, nº 138 – Centro - CEP: 09040-240 - Santo André/SP, telefones (11) 4425-7652 / 4426-5064, e site “www.lanceja.com.br”. Considerar Horário de Brasília/DF todos os horários informados neste Edital.

PLATAFORMA ONLINE: www.lanceja.com.br

CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

I - Os Imóveis descritos no Anexo I deste Edital serão vendidos por meio de leilão online, por valor igual ou superior ao lance mínimo estabelecido para cada imóvel. Será vencedor o proponente que oferecero 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, 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** 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:

- a) nenhum complemento de área ou metragem,
- b) a rescisão ou o cancelamento da venda;
- c) o abatimento do preço de aquisição do imóvel;

III - Conforme suas respectivas descrições, os Imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas:

a) Caso o imóvel esteja ocupado pelos VENDEDORES, ela se comprometerá a desocupá-lo(s) no prazo estipulado na descrição de cada um dos Imóveis do Anexo.

b) Contudo, o prazo de desocupação poderá ser prorrogado por um período de 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;

c) Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação será exclusivamente por conta do COMPRADOR, isentando a Leiloeira 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 e demais procedimentos para tal.

IV - O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda do bem em leilão. Os lances vencedores dos Imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e aprovação dos VENDEDORES, cuja resposta será dada em até 07 (sete) dias úteis da realização do leilão:

a) 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 a que estão cientes e plenamente de acordo;

b) Fica reservado aos VENDEDORES o direito de não homologar as vendas e não liberar os Imóveis 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;

c) Se eventualmente a venda do imóvel não for aprovada, os VENDEDORES estarão isenta de apresentar qualquer documento de justificativa da recusa, sendo que ficará a critério da Leiloeira encaminhar o aviso de recusa, mediante e-mail no endereço eletrônico informado pelo proponente.

d) Sem embargo da responsabilidade por eventuais ônus/gravames existentes nos imóveis, caberá aos VENDEDORES a regularização das peculiaridades descritas nos itens "I" e "II" abaixo, desde que estejam mencionadas na descrição dos imóveis no Anexo I. OS VENDEDORES declaram que estão empregando seus melhores esforços para providenciar as averbações necessárias e que não há prazo determinado para regularizá-las:

I - O imóvel, que tiver penhora(s) e quaisquer outros ônus registrados em matrícula decorrente(s) de demanda(s) judicial(is), OS VENDEDORES ficaram responsável em outorgar a documentação necessária para que o ARREMATANTE providencie as baixas necessárias.

II - Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a regularização de área, matrícula, à transferência de imóvel para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que porventura possam ocorrer.

III - Os Bens (Lotes) serão vendidos "Ad Corpus" no estado em que se encontram, livre de débitos até a data da arrematação, sendo que as áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

IV - A descrição referente aos lotes (Bens imóveis) são meramente orientativas, sendo que, eventuais falhas na mesma não constituirão motivos para desistência da compra do referido lote (bem), uma vez que foi liberada e realizada a

verificação do estado dos mesmos. Impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirão ou não sobre a arrematação serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s).

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto desta licitação a Alienação de bens imóveis, através de LEILÃO PÚBLICO ONLINE, que objetiva vender a terceiros interessados os bens descritos, com suas características e especificações, locais, preços mínimos fixados, conforme discriminado no ANEXO I, que faz parte integrante deste Edital.

2. PARTICIPAÇÃO ONLINE NO LEILÃO

2.1 Os interessados em participar do leilão por lanços 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 01 hora 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. 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 lanços poderão ser ofertados pelo site supramencionado e ainda o Usuário poderá ofertar mais de um lanço para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lanço ofertado. O valor atribuído para o lanço inicial/atual, que corresponde tão somente ao valor inicial do leilão ou lanço 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.

2.2. O COMITENTE, a LEILOEIRA e a PLATAFORMA LANCE JÁ poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

2.3. Não caberá responsabilidade ao COMITENTE, a LEILOEIRA e a PLATAFORMA LANCE JÁ por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou danos no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

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

2.3.2. 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 irretratável, com poderes especiais para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

2.3.3. Os VENDEDORES se reservam no direito de solicitar outros documentos para fins de análise cadastral e concretização da transação.

2.4. 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, que regula a atividade de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

3. VISITAÇÃO

3.1. Os lotes/bens poderão ser vistoriados pelos interessados a partir do dia 25 de junho de 2025 em dias úteis e horário comercial, mediante prévio agendamento no escritório da leiloeira através do e-mail: visitacao@lanceja.com.br. As fotos e descrições dos bens 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 website *www.lanceja.com.br*, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido.

4.2. O proponente vencedor, por meio de lance online, terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas, após recebimento de comunicado expresso acerca da homologação e aprovação da venda pelos VENDEDORES, para efetuar o pagamento da a) totalidade do preço em favor dos VENDEDORES, e b) da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda em favor da leiloeira, somente à vista conforme Edital. No caso do não cumprimento de tais obrigações, no prazo estabelecido, estará o proponente sujeito às sanções legais e as previstas neste Edital.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1 Os Imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos na forma condicional, a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo online, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se sempre aos VENDEDORES o direito de liberarem ou não os Imóveis pelo maior preço alcançado, conforme o disposto nas “Considerações e Condições Preliminares”.

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

5.1.2. Fica reservado aos VENDEDORES, 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 da Leiloeira. OS VENDEDORES se reservam, 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 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. Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e

documentalmente, registros e medições pendentes serão por conta do arrematante. Desse modo, os interessados em adquiri-los deverão, previamente à apresentação dos lanços, ler atentamente 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 ANEXO I e deverão ser previamente e rigorosamente analisadas pelos interessados.

5.3. Todos os débitos e obrigações relacionadas aos Imóveis, cujo fato gerador seja posterior à transferência da posse direta ou indireta do imóvel ao COMPRADOR, serão de exclusiva responsabilidade deste.

5.4. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos Imóveis, 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, não sendo aplicável nenhum tipo de regularização do imóvel ou responsabilidade aos VENDEDORES.

5.5. 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.

5.6. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível), aos VENDEDORES, em conta bancária a ser informada quando da aprovação da venda.

6. CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTOS

6.1. O pagamento será somente à vista.

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

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

7. COMISSÃO DA LEILOEIRA

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

7.2 O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de TED, PIX ou transferência Eletrônica em conta bancária indicada pela Leiloeira, somente à vista.

8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

8.1. O COMPRADOR é responsável:

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

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

III) 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;

IV) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal” e eventualmente constar construções não averbadas, cabe ao COMPRADOR concluir a regularização perante o registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

V) 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;

VI) pelo cancelamento de eventuais ônus do imóvel (como hipotecas, inclusive na esfera judicial se preciso, assumindo todos os riscos e os custos decorrentes

de tal procedimento, sempre com o apoio dos Vendedores no tocante ao fornecimento de documentações que sejam de sua responsabilidade;

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

VIII) por todas as providências e despesas atinentes à desocupação dos Imóveis arrematados a qualquer título e momento, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

IX) compradores assumem os riscos, desmembramentos, passivos ambientais e demais entraves de qualquer natureza que, eventualmente, não constem no presente edital em razão de desconhecimento dos VENDEDORES.

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 do imóvel.

8.3. OS VENDEDORES não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo, ou por passivos de caráter ambiental, ainda que tenham origem anterior à data da realização do leilão. Se os VENDEDORES, por acaso, forem responsabilizados em qualquer esfera (criminal, administrativa e/ou cível) em razão de tais passivos, o COMPRADOR deverá substituir os VENDEDORES no polo passivo dos processos e, se for o caso, indenizar os VENDEDORES de eventuais prejuízos sofridos. Em hipótese alguma, o COMPRADOR poderá reclamar dos VENDEDORES a) abatimento no preço, b) cancelamento/rescisão da venda ou c) indenização decorrente de tais questões.

8.4. Os valores de IPTU ou ITR do exercício vigente, na hipótese de terem sido pagos pelos VENDEDORES em cota única, serão rateados com o COMPRADOR proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel. A parte que cabe ao COMPRADOR deverá ser paga via transferência bancária em conta informada pelos VENDEDORES até a data de assinatura do instrumento.

8.5. A critério dos VENDEDORES, o COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso. Eventuais créditos de ações judiciais relativos ao 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.

8.6. Os VENDEDORES são responsáveis pelo pagamento de todos os tributos, taxas, despesas de condomínio e outras, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao COMPRADOR, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do COMPRADOR. Com o recebimento da posse, ainda que indireta, do imóvel, o COMPRADOR passa a responder, integral e exclusivamente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, abrangendo a) tributos, taxas, contribuição, contas de água, luz e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel 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 no imóvel, assim como com obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

8.7. Na hipótese de os VENDEDORES incorrerem em quaisquer das despesas mencionadas na segunda parte do item anterior, o COMPRADOR deverá efetuar o devido ressarcimento, acrescido de correção monetária pelo IGPM/FGV e juros de mora de 1% ao mês, desde o pagamento da despesa até o efetivo reembolso, além de multa moratória de 10%.

9. IMÓVEIS RURAIS

9.1. Não obstante as demais obrigações dispostas neste instrumento, em se tratando de imóvel rural, caberá exclusivamente ao COMPRADOR, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: a) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos

trabalhistas; b) providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; c) apurar eventual necessidade de promover a demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros; d) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastro do imóvel perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; e) elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o imposto territorial rural respectivo; f) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; g) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; h) cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no que tange à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

9.1.1. Os VENDEDORES não respondem por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

10. POSSE DOS IMÓVEIS

10.1. A transmissão da posse do imóvel (direta, se estiver desocupado; ou indireta, se ocupado), pelos VENDEDORES, será feita, automaticamente: a) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista;

10.2. Se o imóvel estiver cedido a terceiro, os VENDEDORES apenas transmitirá a posse indireta ao COMPRADOR após a assinatura do instrumento. Até a data da assinatura do citado instrumento, os aluguéis serão devidos aos VENDEDORES.

11. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

11.1. 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 no prazo de até 120 (cento e vinte) dias.

11.2. 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 imóvel, 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 da leiloeira.

11.3. Poderá ocorrer, a critério dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação, sendo devolvido ao comprador os valores nominais pagos pela aquisição do imóvel.

11.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação expressa por parte dos VENDEDORES.

11.5. Os VENDEDORES se obrigam a fornecer aos Arrematantes ficha de matrícula dos Imóveis, segundo descrito no Anexo I deste Edital.

11.6. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, regularização de área, 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.

11.7. O ARREMATANTE, quando da concretização da arrematação, terá o prazo de ATÉ 90 (noventa) dias, após a lavratura da escritura de compra e venda, para efetuar as transferências devidas juntos aos órgãos públicos (IPTU, INCRA etc.) e respectivas concessionárias (gás, água, energia, etc.), sob pena de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor dos VENDEDORES.

12. PENALIDADES

12.1. No caso de descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação sanável prevista neste Edital, os VENDEDORES notificarão o COMPRADOR, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da notificação, cumprir a obrigação e a pagar multa moratória ora estabelecida no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço de arremate, atualizado pela variação do IGPM-FGV.

12.2. Não cumprida a obrigação no prazo supramencionado, aos VENDEDORES poderão, a seu critério, considerar o negócio terminado, de tal modo que o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, liberando-o para venda.

12.3. Ocorrendo o 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 o imóvel liberado à venda.

12.4. Ocorrendo as hipóteses previstas nas cláusulas 12.2 e 12.3, o COMPRADOR arcará com o pagamento de a) multa aos VENDEDORES de 20% (vinte por cento), do valor do arremate, e b) a comissão devida à Leiloeira de 5% (cinco por cento), ambos incidentes sobre o valor do arremate devidamente atualizado pela variação do IGPM/FGV até o efetivo pagamento, que poderá ser cobrado pela via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 786 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes apurados, e das implicações de ordem criminal (art. 171, VI, do Código Penal).

12.5. A diferença será devolvida ao COMPRADOR em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da restituição amigável da posse do imóvel.

12.6. O valor correspondente à comissão da leiloeira não será objeto de restituição.

12.7. 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 Federal n.º 21.981/32.

12.8. As Partes devem manter os mais elevados padrões de ética durante todo o processo deste Edital, de contratação e de execução do objeto contratual. Para os propósitos desta cláusula, os VENDEDORES vedam as seguintes práticas: **a)** prometer, oferecer, dar ou receber nenhum benefício indevido de/para entidades públicas ou privadas; **b)** qualquer ato, falsificação ou omissão de fatos que, de forma intencional (ou não) induza ou tente induzir o VENDEDOR a erro, com objetivo de obter benefício financeiro ou de qualquer outra ordem, ou com a intenção de evitar o cumprimento de uma obrigação; **c)** a combinação entre duas ou mais partes visando alcançar um objetivo indevido, inclusive influenciar indevidamente as ações de outra parte; **d)** prejudicar ou causar dano, ou ameaçar, prejudicar ou causar dano, direta ou indiretamente, a qualquer parte interessada, para influenciar indevidamente as ações de uma parte; **e)** destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em investigações ou fazer declarações falsas a investigadores, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de práticas corruptas, fraudulentas, coercitivas ou colusivas; e/ou ameaçar, perseguir ou intimidar qualquer parte interessada, para impedi-la de mostrar seu conhecimento sobre assuntos relevantes à investigação ou ao seu prosseguimento.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os VENDEDORES, A LEILOEIRA e a LANCE JÁ poderão introduzir aditamentos, modificações ou revisões no presente Edital.

13.2. A documentação dos Imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório da Leiloeira e no site “www.lanceja.com.br”.

13.3. 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.

13.4. 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 o CRI, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, e de eventuais ônus.

13.5. A posse direta ou indireta dos Imóveis será transmitida aos arrematantes, depois de liquidado o pagamento total do preço, ficando condicionada também aos eventuais prazos de desocupação previstos no Anexo I deste Edital, bem como à quitação da comissão da Leiloeira.

13.6. A Escritura Pública definitiva de compra e venda do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que o Preço tenha sido integralmente pago e as matrículas dos imóveis estejam totalmente regularizadas, com as necessárias averbações/registros relacionadas nas descrições dos Lotes, conforme Anexo I deste Edital.

13.7. 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.

13.8. O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado, será(ão) 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, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do leilão.

13.9. Os VENDEDORES e a Leiloeira 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 aos VENDEDORES e a Leiloeira Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site "www.lanceja.com.br".

13.9.1. Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes ou indenização de qualquer natureza, dos VENDEDORES, da Leiloeira e do site Lance Já.

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

13.11. Integra o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os anexos “I – Descrição dos Imóveis”.

13.12. Eventuais pedidos de esclarecimentos quanto aos bens levados a leilão deverão ser solicitados por escrito, através do e-mail atendimento@lanceja.com.br, bem como dúvidas pertinentes ao edital de leilão através dos telefones 55 (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929

13.13. A leiloeira é meramente mandatária dos VENDEDORES não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens, colocados em leilão.

13.14. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal n.º 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações, que regula as atividades de Leiloeiro Oficial.

13.15. 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 São Paulo/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Obs.: Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 01 – Área rural com cerca de 10 alqueires de pinus plantados com idade de 10 a 20 anos aproximadamente, pertencentes as Matrículas sob nº 276 do Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiúva do Sul/PR, do imóvel assim identificado: Parcela nº 83 (oitenta e três), da gleba Tatupeva, do Núcleo Colonial Marques de Abrantes, situada no Município de Adrianópolis, desta Comarca, com a área de 44,7084 ha (quarenta e quatro hectares, setenta ares e oitenta e quatro centiares), com os limites e confrontações seguintes: Norte com o lote nº 82 (oitenta e dois); Este: com os lotes nº 78 (setenta e oito) e nº 74 (setenta e quatro), separado pelo Córrego Lagarto; com o lote nº 84 (oitenta e quatro); Oeste com o lote nº 84 (oitenta e quatro), separado parcialmente pelo Córrego João Paulo e com terras de terceiros, separado pelo rio São Sebastião; cuja planta e memorial descritivos anexos ao título, fazem parte integrante do mesmo. Cadastrado no INCRA sob nº 703-010.007.617. **R-02 - Para constar Formal de partilha,** extraído dos autos de arrolamento nº 1532/2006, que o imóvel objeto da matrícula coube ao Cessionário Sidney Kanashiro. **Av.03 – Para constar Termo de Compromisso de Reserva Legal,** sobre uma área de 8,9417 hectares, correspondendo a 20,00% da área total deste imóvel. **Matrículas sob nº 1.064 do Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiúva do Sul/PR, que assim se descreve:** "PARCELA Nº 84 (oitenta e quatro) da GLEBA TATUPEVA, do Projeto Integrado de Colonização Marquês de Abrantes, situado no Município de Adrianópolis, Estado do Paraná, nesta Comarca de Bocaiúva do Sul, com a área de 46,0814 ha (quarenta e seis hectares, oito ares e quatorze centiares), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: com o Rio São Sebastião, e com o lote nº 83 (oitenta e três), separado parcialmente por uma sanga; ESTE: com o lote nº 74 (setenta e quatro), separado pelo Córrego Lagarto; SUL: com os lotes nº 89 (oitenta e nove) e nº 88 (oitenta e oito) e nº 86 (oitenta e seis). OESTE: com o lote nº 86 (oitenta e seis). DADOS DO PERÍMETRO: todos descritos no teor da matrícula. **R-03 - Para constar Formal de partilha,** extraído dos autos de arrolamento nº 1532/2006, que o imóvel objeto da matrícula coube ao Cessionário Ronaldo Brunkhorst. **Av.04 – Para constar Termo de Compromisso de Reserva**

Legal, sobre uma área de 9,2163 hectares, correspondendo a 20,00% da área total deste imóvel. **Venda "Ad Corpus" no estado em que se encontra.**

Lance Inicial: R\$ 1.490.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa mil reais.).