

**VENTO Nº 01/2025 – VENDEDOR****QUADRO RESUMO**

**Vendedores: Gatria II - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados - CNPJ: 28.536.554/0001-27 e Mauá Capital Real Estate Debt III - Fundo de Investimento Multimercado Credito Privado Investimento no Exterior - CNPJ: 30.982.547/0001-09**

<b>DATA e HORÁRIO:</b> 17 de abril de 2.025, a partir das 14:00h
<b>EVENTO:</b> Na plataforma eletrônica <a href="http://www.leiloei.com">www.leiloei.com</a> e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da Rede Mercado Bomvalor, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais.
<b>VENDEDOR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL:</b> Não
<b>EMPRESA ORGANIZADORA DO EVENTO:</b> LEILOEI.COM
<b>LEILOEIRO:</b> Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi - JUCESP nº 950
<b>RESPONSÁVEL PELA EVICÇÃO:</b> vendedor, conforme item 6.1 – Pendências Judiciais e Extrajudiciais
<b>CERTIDÕES:</b> de responsabilidade do comprador
<b>ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b> Informação contida na descrição do lote – se ocupado, o comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote.
<b>VISITAÇÃO:</b> Cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados nas datas determinadas pelo vendedor, sempre que esta opção estiver disponível. Os usuários deverão entrar em contato através do e-mail <a href="mailto:contato@leiloei.com">contato@leiloei.com</a> , para agendamento de visita com antecedência mínima de 5 dias úteis do encerramento do evento, mediante disponibilidade. O agendamento só será realizado para os interessados habilitados no evento. Se necessário, deverá o interessado efetuar cadastro na portaria do empreendimento, devendo se submeter às normas e regras de segurança do condomínio
<b>CAUÇÃO:</b> Não.
<b>PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS:</b> Em até 02 dias úteis após a data do encerramento do evento
<b>COMISSÃO:</b> Leiloeiro: 5%
<b>RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATÇÃO:</b> vendedor
<b>FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL:</b> à vista e/ou financiado com o vendedor, de acordo com as regras das Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo
<b>ATA DE ARREMATÇÃO:</b> No prazo de até 05 dias a contar do pagamento será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e enviada à Avenida Nove de Julho, nº 3229, CJ. 401, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01407-000, através dos Correios, no prazo de 03 dias a contar do envio pela Leiloei.com.
<b>LOTES COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO:</b> Sim
<b>VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO PARCELADO OU ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO:</b> 30% (trinta por cento) do preço do lote arrematado
<b>PRAZO PARA PAGAMENTO À VISTA OU DO SINAL EM CASO DE PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO:</b> 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional
<b>PRAZO PARA PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO:</b> em até 180 (cento e oitenta) meses com juros de 12% a.a + IPCA. O vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias contados da compensação do sinal sobre o valor de arremate e integralidade da comissão do leiloeiro, independentemente da transmissão de posse e da celebração do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE

CRÉDITO IMOBILIÁRIO, INTEGRAL e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes através de Boleto Bancário a ser enviado oportunamente pelo Vendedor.

**RECAI SOBRE O COMPRADOR AS SEGUINTE OBRIGAÇÕES, NO CASO DE PAGAMENTO FINANCIADO:** • ; • Seguro de Morte e Invalidez Permanente ("Seguro MIP"): 0,021% sobre o saldo devedor do mês; • Seguro de Danos Físicos ("Seguro DFI"): 0,006% sobre o Valor de Avaliação; • Taxa de Gestão do Crédito: R\$ 25,00 por mês.

**PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA** - em até 30 dias a contar da data do pagamento do preço do imóvel arrematado

**DOCUMENTO A SER FIRMADO COM O VENDEDOR NO CASO DE PAGAMENTO FINANCIADO :** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação fiduciária, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

**PRAZO PARA ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, NO CASO DE PAGAMENTO FINANCIADO:** em até 30 dias a contar da data do pagamento do sinal do preço do imóvel arrematado

**RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:** comprador

**POSSE:** será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão da Matrícula do imóvel constando o registro da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista ou será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão da Matrícula do imóvel constando o registro do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, no caso de pagamento financiado com o vendedor.

**VALOR DA INADIMPLÊNCIA:** Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do lance ofertado

## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará do Quadro Resumo. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), empresas individuais, nos termos do decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 0006384-83.2015.8.26.0153 TJSP - Registro: 2017.0000569908).

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

**1 - EVENTO** - O evento será realizado exclusivamente *on line* através da plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com) e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no Quadro Resumo.

**2 - LEILOEIRO** - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal nº

21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**3 - LEILOEI** - A LEILOEI é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global.

**4 - DATA E HORÁRIO** - O evento será realizado na data e horário estipulados no Quadro Resumo, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF.

O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**5 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS"**, sendo que as áreas 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, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no evento, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao vendedor por eventual omissão nas informações descritas.

O vendedor poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los do evento de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

**O COMPRADOR ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM** e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

**EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS** - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS**, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

**6 - EVICÇÃO** - O responsável pela evicção de direito com relação aos imóveis a serem apregoados constará do "Quadro Resumo".

**6.1 - PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS** - No caso de ações judiciais relativas aos imóveis arrematados, distribuídas antes ou depois da arrematação, com decisões transitadas em

julgado que invalidem a consolidação da propriedade e/ou anulem a arrematação do imóvel pelo comprador e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, conforme o caso, a arrematação do comprador será rescindida, responsabilizando-se o vendedor pela evicção de direitos restrita ao reembolso pelo vendedor ao comprador: (i) dos valores efetivamente pagos pelo comprador pela arrematação do imóvel, excluída a comissão do Leiloeiro Oficial que será restituída diretamente pelo Leiloeiro Oficial; (ii) das despesas condominiais, IPTU e taxas devidamente pagas pelo comprador referentes a período anterior à data do evento; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais, IPTU e taxas comprovadamente pagas pelo comprador, e (iv) ITBI, custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, sempre mediante a apresentação dos respectivos comprovantes, sendo todos os valores atualizados pelos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o comprador, nesta hipótese de rescisão, a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes.

Caso o comprador esteja na posse do imóvel, deverá desocupá-lo em 15 dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do vendedor.

**7 - DÉBITOS** - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação consta do "**Quadro Resumo**".

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, no caso de pagamento parcelado ou da comprovação da obtenção do financiamento, no caso de pagamento financiado.

**8 - CERTIDÕES** - É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares do lote de interesse. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

**9 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS** - Caso os imóveis apregoados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização do evento, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

**10 - VISITAÇÃO** - Sempre que disponível, cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados, conforme determinado no Quadro Resumo.

**11 - LANCES** - Os lances poderão ser ofertados na LEILOEI a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento e/ou presencialmente na data do encerramento do evento.

A plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais e em tempo real. Lances ofertados através da LEILOEI ou presencialmente concorrem em igualdade de condições.

O Leiloeiro e a Leiloei.com, a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora; (iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos

bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

**12 - EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES** - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos.

A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

**13 - LOTES SINCRONIZADOS** - O horário previsto para encerramento da oferta de lances para aquisição de dois ou mais lotes poderá ser sincronizado, de modo que o encerramento das ofertas seja conjunto.

Se um novo lance for ofertado para aquisição de um dos lotes sincronizados com o cronômetro regressivo indicando menos de 1min20s para encerramento da oferta de lances, o prazo de encerramento da oferta de lances para todos os lotes sincronizados será estendido e o cronômetro retroagirá a 1min20s.

A extensão do período de oferta de lances para aquisição de lotes sincronizados poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 1min20s sem lances para qualquer dos lotes sincronizados no mesmo grupo.

**14 - LANCES AUTOMÁTICOS** - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

**15 - VALOR MÍNIMO DE VENDA** - É o valor mínimo estipulado pelo vendedor para a venda do imóvel.

O valor mínimo de venda pode ser diferente do valor do lance inicial exibido na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O valor mínimo de venda não será revelado aos usuários.

Quando o lance ofertado superar o valor mínimo de venda do imóvel, uma mensagem será exibida para este ofertante na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**16 - LANCE VENCEDOR** - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O usuário comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pela plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**17 - LANCES CONDICIONAIS** - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os lances serão recebidos condicionalmente e ficarão sujeitos a posterior aprovação do vendedor.

Os lances condicionais serão válidos pelo prazo determinado no Quadro Resumo ("Prazo de Análise dos Lances Condicionais").

Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o usuário comprador estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão.

Caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

**18 - TAXAS DE CÂMBIO E CONVERSÕES DE MOEDA** - Os valores dos bens são divulgados na Loja LEILOEI em reais.

O preço dos imóveis arrematados e comissão devida sempre serão pagos em reais.

**19 - COMISSÃO** - Os usuários compradores pagarão comissão sobre o valor de arrematação dos lotes, conforme estipulado no Quadro Resumo.

A comissão devida não está inclusa no valor do lote.

**20 - PAGAMENTO À VISTA** - O preço do imóvel arrematado deverá ser pago no prazo constante do Quadro Resumo.

**21 - PAGAMENTO PARCELADO** - O pagamento do imóvel arrematado poderá ser parcelado diretamente com o vendedor, conforme condições previstas no Quadro Resumo. Neste caso, o comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

O pagamento parcelado está sujeito à aprovação de crédito do comprador por parte do vendedor, reservando-se ao vendedor o direito de recusar o pagamento parcelado a seu exclusivo critério, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao vendedor, é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentação cadastral adicional do comprador para fins de análise de crédito além das previamente abaixo. No caso de não-aprovação do parcelamento, o comprador deverá efetuar o pagamento do imóvel à vista.

A primeira parcela do saldo devedor deverá ser paga 30 dias após a data da aprovação da documentação encaminhada e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

**22 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR** - No caso de pagamento à vista ou pagamento parcelado, poderá o vendedor solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal, respectivamente, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

Ao vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

**23 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO** - Os lotes que poderão ser pagos através de financiamento constarão do Quadro Resumo.

O comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto do Quadro Resumo.

No prazo estipulado no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, deverá o comprador (i) concluir a contratação do financiamento com a instituição financeira de sua preferência, sendo de sua total responsabilidade obter aprovação do seu crédito, e (ii) apresentar certidão da Matrícula do imóvel constando o Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel.

No caso de não celebração do Contrato de Financiamento ou não liberação do valor financiado no "Prazo Para Pagamento através de Financiamento" do lote arrematado, fica o comprador obrigado ao pagamento dos valores devidos pelo lote arrematado e, comissão no prazo estipulado no Quadro Resumo, sob pena de ficar sujeito ao pagamento da "Inadimplência".

**24 - FORMA DE PAGAMENTO** - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos imóveis, sendo valor do imóvel, por meio de transferência eletrônica (TED) para a conta bancária a ser indicada pelo vendedor e a comissão do leiloeiro através do boleto bancário.

**Boleto bancário:** O Arrematante deverá realizar o pagamento da Comissão do Leiloeiro e dos Encargos de administração através de Boleto Bancário, **a ser emitido pelo próprio arrematante** dentro da sua **"Conta Comprova"**, através do seguinte acesso: "acesse\_ou\_crie\_sua\_conta\_comprova>>lotes\_adquiridos>>opções>>boleto". O Boleto será emitido pelo **Urbano Bank** (correspondente Itaú Unibanco S/A (341) - Conta Vinculada), sendo que no referido Boleto constará como "Beneficiário" o Leiloeiro responsável pelo presente Leilão (Sr. **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi - CPF nº 288.188.338-98**).

Os pagamentos devem ser realizados somente pela pessoa do Arrematante, não sendo aceito pagamento realizado por terceiros.

**25 - PRAZO DE PAGAMENTO** - O prazo para pagamento dos valores devidos (valor do imóvel/sinal e comissão) constará do "Quadro Resumo" e será contado a partir da data do encerramento do evento/data de aprovação do lance condicional.

**26 - NOTA DE ARREMATAÇÃO** - A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro do site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com) na data da arrematação.

A Nota de Arrematação será disponibilizada na sua Conta Comprova, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

**27 - ATA DE ARREMATAÇÃO** - No prazo previsto no Quadro Resumo será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e enviada à Avenida Nove de Julho, nº 3229, CJ. 401, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01407-000, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

**28 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - No caso de pagamento parcelado, constarão do Quadro Resumo o documento que deverá ser firmado entre comprador e vendedor e respectivo prazo.

O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado ao vendedor no prazo de 30 dias contados da data da assinatura do Instrumento.

O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no

prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

**29 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA** - No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo previsto no Quadro Resumo.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

**30 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO** - No caso de pagamento parcelado, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de estipulado no Quadro Resumo.

**31 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL** - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

**O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.**

**32 - POSSE** - A posse do imóvel será transmitida ao comprador conforme estipulado no Quadro Resumo.

Quando o imóvel estiver ocupado, será transmitida ao comprador a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel.

O vendedor, o Leiloeiro e a Leiloei.com não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse.

**33 - IMÓVEIS RURAIS** - No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis 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, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

**34 - IMÓVEIS FOREIROS** - No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição detalhada do lote, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização(ões) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do evento, de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel. O disposto acima se aplica ainda que a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel. O vendedor auxiliará o comprador caso este comprovadamente não logre êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

**35 - INADIMPLÊNCIA** - Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações no "Prazo de Pagamento" definido no Quadro Resumo, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

Caso o comprador tenha oferecido caução, o valor oferecido como caução será utilizado para pagamento do "Valor da Inadimplência". Eventual saldo excedente, será devolvido ao comprador em até 5 dias úteis a contar da data do pagamento do "Valor da Inadimplência", através de depósito na conta bancária informada pelo comprador por e-mail.

Caso não tenha sido oferecida caução ou o valor da caução seja insuficiente para pagamento do "Valor da Inadimplência", poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro evento divulgado na LEILOEI. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

**36 - MODIFICAÇÃO** - A Leiloei e o Leiloeiro poderão, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

**37 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE** - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

A responsabilidade da Leiloei.com está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A Leiloei.com e o vendedor não garantem o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A Leiloei.com e o vendedor não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.

O usuário autoriza o site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com) a compartilhar os dados do seu cadastro com o Leiloeiro Oficial e com o vendedor.

O Leiloeiro e a Leiloei.com não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro, a Leiloei.com por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visita dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o Leiloeiro, a Leiloei.com suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, da Leiloei.com, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da Leiloei.com, (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Leiloei.com.

O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**38 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO** - Ao clicar no botão abaixo, o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.