

LEILÃO PÚBLICO Nº 2025/000013

SUMÁRIO DO EDITAL PARA VENDA DE IMÓVEL

1. OBJETO:	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos no anexo 05 do presente edital.		
2. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO/ INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES			
Data:	28/03/2025	Hora:	12:30
Modalidade:	(X) online: https://www.leiloei.com		() presencial
Modo de Disputa	(X) Aberto () Fechado	Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)
3. LEILOEIRO(A) OFICIAL [“LEILOEIRO”]			
Nome:	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi	CPF:	288.188.338-98
Inscrição na Junta Comercial (UF):	SP	Nº da Inscrição:	950
Preposto:		CPF:	
Telefone:	(11) 34225-998	E-mail:	felipe@leiloei.com
Endereço:	Av. Nove de Julho, 3229, Jd. Paulista	Complemento:	
Cidade/UF:	São Paulo/SP	CEP:	01407-000
4. PORTAL EMGEA [“Portal”]			
a) Portal de imóveis disponíveis para venda, desenvolvido e mantido por Resale Tecnologia e Serviços S/A: www.resale.com.br . b) Portal da Emgea: www.emgeaimoveis.com.br .			
5. FORMALIZAÇÃO DE COMPRA/ARREMATACÃO			
a) Plataforma PAGIMOVEL (CNPJ: 21.129.873/0001-79) [“Pagimovel@”] b) Site: https://pagimovel.com.br c) Email: naoresponda@resale.com.br d) Telefone: (19) 3422.6222			
6. FORMA DE PAGAMENTO			
(X) À Vista	100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)		

(X) parcelamento em até 120 meses com garantia fiduciária	Será pago no mínimo 10% do valor de venda do imóvel, com recursos próprios. O saldo remanescente do preço do imóvel será pago, mediante financiamento, com parcelas mensais e consecutivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, com taxa de juros nominal de 8% (oito por cento) ao ano e corrigido mensalmente a prestação e a dívida com base no índice TR, divulgado pelo Banco Central e vigente no aniversário do contrato (dia de assinatura do contrato).
() Financiamento imobiliário	
7. TAXA DE SERVIÇO PAGIMOVEL	
1.5% sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento ou o valor de R\$ 0,00, o que for maior.	
8. ELEIÇÃO DO FORO	
Fica eleito o foro da cidade de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital.	

São Paulo/SP, 18 de Março de 2025.

1. ÍNDICE:

ITEM ASSUNTO

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
2. MODO DE DISPUTA
3. TIPO
4. OBJETO
5. PREÇO MÍNIMO
6. COMISSÃO DO LEILOEIRO
7. TAXA DE SERVIÇO
8. REFERÊNCIA DE TEMPO
9. HABILITAÇÃO
10. PROPOSTA
11. LANCES VIA INTERNET
12. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME
13. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO
14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
15. FORMALIZAÇÃO
16. DESISTÊNCIA
17. MULTA
18. OUTRAS CONDIÇÕES

2. ANEXOS AO EDITAL:

- Anexo 01: Relação de Documentos;
Anexo 02: Termo de Desistência;
Anexo 03: Contrato de Prestação de Serviços;
Anexo 04: Relação e descrição dos imóveis.

EDITAL

Empresa Gestora de Ativos S.A. – Emgea, empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto nº 3.848, de 26 de junho de 2001, conforme autorização prevista no art. 7º da Medida Provisória nº 2.155, de 22 de junho de 2001, regendo-se pelo Estatuto Social aprovado pela Ata da 16ª Assembleia Geral Extraordinária, de 22 de janeiro de 2024, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Lote 18, 1ª Subloja, Ed. São Marcus, Brasília/DF, CEP 70070-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, por meio da utilização de recursos de tecnologia da informação – *INTERNET*, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo de alienação na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados no **Anexo 04**, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO** por meio do Pagimovel®, de acordo com os termos deste Edital.

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se exclusivamente lances via *INTERNET*, mediante condições de segurança, criptografia e autenticação, em todas as suas fases, conforme previsto no **item 11** deste Edital. A sessão pública para a disputa dos lances, dirigida pelo **LEILOEIRO** indicado no sumário deste edital, será realizada de acordo com as regras do presente Edital e seus Anexos, data e hora descritos no Sumário do Edital.
- 1.2. Os trabalhos serão conduzidos pelo **LEILOEIRO**, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados/transferidos para o aplicativo constante da página do leiloeiro ou realizados diretamente no **Portal**.
- 1.3. As informações acerca dos imóveis disponíveis para lances estarão disponíveis para consulta no website do **LEILOEIRO** e também no **Portal** (24x7).
- 1.4. Quando estiverem desocupados, os imóveis, sem prejuízo da exposição virtual poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** para agendamento de visita ao bem interessado.

2. MODO DE DISPUTA

- 2.1. Conforme descrito no Sumário do Edital.

3. TIPO

- 3.1. Conforme descrito no Sumário do Edital.

4. OBJETO

- 4.1. O objeto do presente Edital é o procedimento para alienação de bens imóveis não de uso (*ad corpus*) de propriedade ou gestão da cobrança da **EMGEA S.A.** relacionados e descritos no **Anexo 4** deste Edital.
- 4.2. Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 4** do presente Edital possuem matrícula registrada em nome da **EMGEA S.A.** ou possuem matrícula registrada em nome de agentes financeiros, dos quais a **EMGEA S.A.** possui o direito de créditos por instrumentos contratuais.

4.3. Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 4** do presente Edital serão ofertados na situação jurídico/processual em que se encontram, assumindo, o **ARREMATANTE**, de modo expresse, os riscos correspondentes a todas as pendências judiciais e/ou administrativas incidentes sobre os bens imóveis. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na sua matrícula, recairá sobre o **ARREMATANTE** o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil.

4.4. O **ARREMATANTE** ficará responsável pelas providências judiciais e administrativas referentes ao imóvel, ficando, também, sob sua responsabilidade a regularização do bem perante os órgãos competentes, tais como, Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, INCRA, Receita Federal, entre outros, bem como adoção de medidas para desocupação do imóvel, se for o caso, eximindo a **EMGEA S.A.** de quaisquer ônus e providências para a regularização.

5. PREÇO MÍNIMO

5.1. Os preços mínimos dos bens encontram-se discriminados no **Anexo 4**. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer **MAIOR LANCE**, igual ou superior ao lance mínimo, conforme **item 6** do Sumário deste Edital e conforme contido no **subitem 11.1 do corpo do Edital.**, sempre condicionado à aprovação pela **EMGEA S.A.** do lance vencedor após o leilão.

5.2. O **ARREMATANTE** ficará responsável pelas providências judiciais e administrativas referentes ao imóvel, ficando, também, sob sua responsabilidade a regularização do bem perante os órgãos competentes, tais como, Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, INCRA, Receita Federal, entre outros, bem como adoção de medidas para desocupação do imóvel, se for o caso, eximindo a **EMGEA S.A.** de quaisquer ônus e providências para a regularização.

5.3. A **EMGEA S.A.** não está obrigada a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.

6. COMISSÃO DO LEILOEIRO

6.1. O **ARREMATANTE** pagará ao leiloeiro oficial, a título de comissão, a importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

6.1.1. No presente leilão, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o respectivo pagamento em conta corrente a ser informada pelo leiloeiro, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.

6.2. O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

7. TAXA DE SERVIÇO (Pós-Vendas)

7.1. O **ARREMATANTE** pagará a importância correspondente à taxa informada no Sumário do Edital que incidirá sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

7.1.1. A **RESALE** é a empresa que oferece soluções tecnológicas que permite a gestão eletrônica do procedimento de alienação da qual participa o **ARREMATANTE VENCEDOR**, conforme Contrato de Prestação de Serviços, Contrato n. 00013/2021, assinado em 26.11.2021.

7.1.2. A Pagimovel® é unidade de negócios da empresa Resale Tecnologia e Serviços SA, responsável pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra.

7.2. A gestão do envio e controle de assinaturas da ata de arrematação, do pagamento correspondente ao valor integral do lance vencedor, da lavratura da Escritura Pública Venda e Compra e do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente será promovida de forma centralizada pela Pagimovel®, conforme contido nos **itens 14.2 e 15.1** deste Edital.

7.3. Para a execução das atividades realizadas pela Pagimovel®, o **ARREMATANTE** deverá assinar o Contrato de Prestação de Serviços, minuta anexa (**Anexo 03**), via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.

7.3.1. Após a aprovação da proposta comercial pela **EMGEA S.A.**, o **ARREMATANTE** terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas para promover o pagamento da importância determinada no **item 7.1**, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.

7.4. O valor da taxa de Serviço da Pagimovel® não compõe o valor do lance ofertado.

8. REFERÊNCIA DE TEMPO

8.1. Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília – DF, sendo que nas localidades onde houver diferença de fuso horário, o horário adotado será o do local da realização do leilão, dessa forma serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

9. HABILITAÇÃO

9.1. A habilitação dar-se-á pelo pagamento das quantias descritas nos **itens 6 e 7** deste Edital.

10. PROPOSTA

- 10.1.** A forma de pagamento seguirá a descrita no **item 6** do Sumário do Edital. **10.2** A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.
- 10.2.** O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, descrito no Sumário deste Edital, os documentos que constam do **Anexo 01**, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.
- 10.2.1. Apresentação da proposta constando o valor do lance ofertado e declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do parcelamento em até 120 meses com garantia fiduciária, se for o caso e quando prevista tal modalidade de pagamento expressamente no Sumário deste Edital, conforme **Anexo 01**;
- 10.2.2. Apresentação dos documentos que constam do **Anexo 01**.
- 10.3.** O **ARREMATANTE** vencedor deverá assinar Contrato de Prestação de Serviços, conforme **item 7.3** e Ata de Arrematação, conforme **item 15.1.1** deste Edital, via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.

11. LANCES VIA INTERNET

- 11.1.** Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances prévios ao Leilão realizados no site do **LEILOEIRO**.
- 11.1.1. Ficam expressamente vedados lances prévios realizados por e-mail, correio ou pessoalmente no escritório do **LEILOEIRO**.
- 11.2.** O **ARREMATANTE** que tiver seu lance declarado vencedor, deverá depositar o valor referente à comissão do leiloeiro em conta corrente a ser informada pelo **LEILOEIRO**, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários.
- 11.2.1. A não realização do pagamento da comissão do **LEILOEIRO** ou pagamento da taxa de serviço à Pagimovel® nos prazos estabelecidos neste Edital serão considerados como desistência, conforme **item 16** deste Edital, e o **ARREMATANTE** será responsabilizado pela não concretização do negócio.
- 11.2.2. Independente do prazo do depósito citado no *caput* deste item, o **ARREMATANTE** deve cumprir o prazo estabelecido nos **itens 10.2 e 10.3** deste Edital para encaminhamento e assinatura dos documentos.
- 11.2.3. Em nenhuma hipótese, a **EMGEA S.A.** se responsabilizará por qualquer defeito ou impossibilidade de operacionalização do equipamento de telefone ou computador, etc., de quaisquer dos interessados/arrematantes.

12. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

12.1. O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário do Edital, que terá, em especial, as seguintes atribuições:

- a) acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
- b) responder as questões formuladas pelos ofertantes durante o certame;
- c) conduzir os procedimentos relativos aos lances;
- d) declarar o vencedor;
- e) elaborar a ata da sessão.

12.2. Os lances deverão ser ofertados pelos interessados ou seus legítimos representantes.

12.3. Considerar-se-á legítimo representante do **ARREMATANTE**, nos leilões e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração.

12.3.1. No caso de pessoas jurídicas, o instrumento público ou particular de procuração deverá ser acompanhado de cópia do estatuto ou contrato social em vigor comprovando a capacidade de o signatário nomear procurador, e, quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário.

12.3.2. Sendo o representante da pessoa jurídica **ARREMATANTE** o seu sócio, proprietário, dirigente (ou assemelhado), este deverá apresentar cópia do respectivo Estatuto ou Contrato Social, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.

12.4. O credenciamento do proponente e de seu representante legal implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade para realização das transações inerentes ao Leilão.

- Credenciamento para Efetuar Lances na *INTERNET* -

12.5. Para efetuar lances, os interessados devem dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas após credenciamento, que deverá ser efetuado até 01 (um) dia antes da realização do Leilão no site do **LEILOEIRO**.

12.6. A chave de identificação e a senha terão validade somente para o presente Leilão, sendo canceladas após o evento.

12.7. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo à **EMGEA S.A.** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

- Participação-

- 12.8.** A participação na sessão pública do **Leilão** dar-se-á por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente oferta de lances, via *Internet*, no site do **LEILOEIRO** ou do **Portal**.
- 12.9.** A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de todos os termos do presente Edital e seus Anexos, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome em qualquer fase da alienação, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.
- 12.10.** A validade da proposta será de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do **Leilão**.
- 12.11.** Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do **Leilão**, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

- Abertura -

- 12.12.** A partir do horário previsto neste edital, terá início a sessão pública do Leilão, passando o leiloeiro a aceitar lances a partir do preço mínimo ou do maior valor ofertado, conforme o caso.
- 12.13.** Aberta a etapa competitiva, os ofertantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances.
- 12.14.** Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.
- 12.15.** A cada lance ofertado, o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo valor.
- 12.16.** Só serão aceitos lances cujo valor seja superior ao do último lance que tenha sido anteriormente ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o lote.
- 12.17.** Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmos valores, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 12.18.** Durante o transcurso da sessão pública, os participantes serão informados, em tempo real, do valor do lance. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.
- 12.19.** O leiloeiro encerrará a sessão mediante encaminhamento de aviso de fechamento iminente dos lances. Findo o prazo dado, será encerrada a recepção de lances.
- 12.20.** O acompanhamento do evento será feito exclusivamente pela *Internet*.
- 12.21.** O sistema informará a melhor proposta imediatamente após o encerramento da etapa de lances.

13. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

- 13.1. No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que cotar o **MAIOR PREÇO**.
- 13.2. Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação, comercial e jurídica, pela **EMGEA S.A.** após o Leilão. A negativa de venda pela **EMGEA S.A.** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto os indicados no **item 6.4. e 7.5** acima.
- 13.3. Serão desclassificadas as propostas que:
- a) não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
 - b) apresentarem o valor total da proposta inferior ao preço mínimo constante do Anexo 04 deste edital, para o imóvel pretendido;
 - c) não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso;
 - d) não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**;
 - e) não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme **item 15.1.1** deste Edital.

14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 14.1. Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País, conforme **item 6** do Sumário do Edital.
- 14.2. O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste edital e a taxa descrita no Sumário deste Edital sobre valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento à Pagimovel®, a título de taxa de serviço, sendo que o pagamento da taxa de serviço deverá seguir o contido no **item 7** deste Edital.

- PAGAMENTO INTEGRAL POR MEIO DE RECURSOS PRÓPRIOS

- 14.3. O **ARREMATANTE** vencedor pagará à **EMGEA S.A.**, por meio de recursos próprios, a importância correspondente ao valor do lance vencedor, que deverá ser realizado no prazo de 48 horas contados a partir do recebimento do **Termo de Aprovação e Aceitação da Proposta**, expedida pela **VENDEDORA**, mediante transferência bancária para conta corrente da **VENDEDORA**.

- PAGAMENTO MEDIANTE PARCELAMENTO EM ATÉ 120 MESES COM GARANTIA FIDUCIÁRIA

- 14.4. Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios, na proporção indicada no **item 6** do Sumário do Edital, ou seja, sinal de 10% do valor arrematado, no prazo de 48 horas contados a partir do recebimento da **Aprovação e Aceitação da Proposta**, expedida pela **VENDEDORA**, ou documento equivalente.

- 14.5.** O saldo remanescente do preço do imóvel, a ser pago por meio de parcelamento com garantia fiduciária, deverá ser creditado à **EMGEA S.A** em até **120 (cento e vinte)** meses, após a expedição da Aprovação e Aceitação da Proposta pela **EMGEA S.A.**
- 14.6.** Para esta modalidade de pagamento, quando expressamente permitido no Sumário deste Edital, será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, bem como apresentar proposta, contendo declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do parcelamento em até 120 meses com garantia fiduciária, conforme **Anexo 01.**
- 14.7.** O prazo, as modalidades, as condições do interessado, as condições de ocupação do imóvel e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da **VENDEDORA** para a concessão do parcelamento em até 120 meses com garantia fiduciária, quando expressamente permitido no Sumário deste Edital.
- 14.8.** Para fins de obtenção do parcelamento em até 120 meses com garantia fiduciária, quando expressamente permitido no Sumário deste Edital, será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, tanto documentos do **ARREMATANTE**, do vendedor, como do imóvel.
- 14.9.** No caso de eventual documento da **VENDEDORA** ou do imóvel que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, este poderá solicitar formalmente à **VENDEDORA.**
- 14.10.** Os interessados que desejarem contar com o benefício, quando expressamente permitido no Sumário deste Edital, deverão verificar antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, quais as documentações suficientes. Havendo necessidade de documentação complementar, o interessado deverá verificar junto à **VENDEDORA** sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal.
- 14.11.** As tratativas referentes ao parcelamento imobiliário deverão ser negociadas diretamente com a **EMGEA** responsável pela operação, após o registro da compra realizada no Registro de Imóveis.
- 14.12.** O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste edital e o valor correspondente à taxa de serviço da Pagimovel®, sendo que o pagamento da taxa de serviço deverá seguir o contido no **item 7** deste Edital.
- 15. DA FORMALIZAÇÃO**
- 15.1.** A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 04** será formalizada mediante:
- 15.1.1. A assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão;

- 15.1.2. A escritura será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da Vendedora. Quando tratar-se de pagamento à vista, a escritura será lavrada apenas após a quitação integral do imóvel. Quando tratar-se de pagamento parcelado, a escritura será lavrada após o **ARREMATANTE** realizar o pagamento do sinal ou entrada, sendo que a compra será formalizada, em até 30 (trinta) dias úteis, mediante a lavratura da Escritura de Compra e Venda Com Garantia de Alienação Fiduciária. Para ambos os casos, as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do **ARREMATANTE**.
- 15.2.** A gestão do envio e controle de assinaturas da Ata de Arrematação, do pagamento correspondente ao valor integral do lance vencedor, da lavratura da Escritura Pública Venda e Compra e do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente será promovida de forma centralizada pela Pagimovel®, unidade de negócios da RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A. que promove a prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra, conforme contido nos **itens 7.1 e 7.2** deste Edital.
- 15.3.** A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas de preferência da **EMGEA S.A.**, seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 15.3.1. Todos os impostos, taxas e despesas, inclusive cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro ficarão a cargo do **ARREMATANTE**.
- 15.3.2. O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Pública Venda e Compra no Tabelião de Notas e do registro no Cartório de Registro Competente por meio de guias, TED ou boleto bancário, conforme exigências do Tabelião de Notas e do Cartório de Registro Competente. Referidas guias e instruções para pagamento serão enviados pela Pagimovel®, em tempo hábil para pagamento.
- 15.4.** O **ARREMATANTE** terá o prazo de 8 (oito) dias úteis, contado a partir da convocação da Pagimovel®, para apresentar toda a documentação exigida pelo Tabelionato para formalização da Escritura Pública Venda e Compra e pelo Cartório de Registro Competente para o devido registro, sob pena de não o fazendo ser considerado como desistente conforme **item 16** deste Edital. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pelo **ARREMATANTE** durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pela Pagimovel®.

- 15.5.** A Pagimovel® adotará as ações necessárias para o registro da Escritura Pública de Venda e Compra no competente Cartório de Registro de Imóveis, correndo todos os impostos, taxas e despesas, inclusive as cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel (tanto para confecção da Escritura Pública de Venda e Compra como a certidão após o registro da venda) e outras necessárias para o registro, por conta do adquirente.
- 15.6.** Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras descritas no **Anexo 04**, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) correrão por conta do **ARREMATANTE**.
- 15.7.** Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na sua matrícula, recairá sobre o(s) **ARREMATANTE(es)** o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil.
- 15.8.** Existindo valores não quitados de IPTU, laudêmio e condomínio, a **EMGEA S.A.** ficará responsável pela quitação dos valores devidos, quando aplicável, somente as que vencerem até a aprovação da proposta, respondendo o **ARREMATANTE** a partir desse momento, com exceção para as vendas realizadas com comprador ocupante.
- 15.9.** Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o **ARREMATANTE** se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação.
- 15.10.** Registrada a Escritura Pública de Venda e Compra, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel, inclusive as descritas no **Anexo 04**, serão atribuídos ao **ARREMATANTE**.
- 15.11.** O **ARREMATANTE** somente receberá os direitos de posse exercidos pela **EMGEA S.A.** sobre o imóvel:
- 15.11.1. quitação integral do preço do bem e comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, para compras à vista;
- 15.11.2. quitação da entrada ou sinal e ulterior Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel, com Alienação Fiduciária em Garantia, com a consequente comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, nas compras parceladas.
- 15.12.** Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, após a habilitação deste conforme **item 9.1** deste Edital, seja por desistência expressa ou por desclassificação, a **EMGEA S.A.** se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço do primeiro colocado, no prazo referente à forma de pagamento escolhida, mantendo os demais termos deste Edital.

- 15.13.** Não ocorrendo o pagamento da quantia correspondente à comissão do leiloeiro ou a quantia, correspondente à taxa de serviço à Pagimovel®, conforme **itens 6.1 e 7.1** deste Edital, a **EMGEA S.A.** se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel, sendo considerado como lance vencedor o valor de oferta do próximo colocado, mantendo os demais termos deste Edital.
- 15.14.** Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 15.15.** Caso não haja o registro da Escritura Pública Venda e Compra no Cartório de Registro de imóveis, a venda será desfeita, os valores pagos pelo **ARREMATANTE** a título de comissão do leiloeiro, a taxa de serviço à Pagimovel® e o valor correspondente a 10% (dez) por cento sobre valor integral do lance vencedor pago à **EMGEA S.A** serão convertidos em multa. O valor do saldo da diferença que foi pago à **EMGEA S.A.** será devolvido ao arrematante vencedor sem incidência de juros e correção monetária, nos termos do **item 17** deste Edital.

16. DESISTÊNCIA

16.1. O **ARREMATANTE** vencedor poderá ser considerado desistente se:

- 16.1.1. não celebrar a Escritura Pública Venda e Compra conforme **item 15 e subitens**, especificados neste edital;
- 16.1.2. não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Edital;
- 16.1.3. não satisfizer as condições previstas neste Edital para celebração dos instrumentos formalizadores;
- 16.1.4. manifestar-se expressamente nesse sentido, por meio do Termo de Desistência, **Anexo 02**.
- 16.1.5. deixar de apresentar os documentos solicitados nos **subitens 10.2.1 a 10.2.2** e prazo estipulado nos **itens 10.2 e 10.3** deste Edital.

17. MULTA

17.1. Caracterizada a desistência nos termos do **item 16** deste Edital, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa:

- 17.1.1. após a habilitação descrita no **item 9** deste Edital, os valores equivalentes à comissão do leiloeiro e a taxa de serviço da Pagimovel®;
- 17.1.2. após o pagamento descrito no **item 14 e subitens** deste Edital, o valor correspondente a 10% (dez) por cento sobre valor integral do lance vencedor, que reverterá em benefício da **EMGEA S.A.**, devendo à **EMGEA S.A.** depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo **ARREMATANTE**, conforme disposto na Aprovação e Aceitação da Proposta expedida pela **EMGEA S.A.**

18. OUTRAS CONDIÇÕES

- 18.1.** A **EMGEA S.A.** reserva-se o direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar em defesa do interesse público ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos **ARREMATANTES**, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.
- 18.2.** O **ARREMATANTE** vencedor que deixar de firmar a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou em caso de sua posterior desclassificação, por não preencher os requisitos para assumir os compromissos a que se propôs, ficará sujeito ao pagamento de multa do **item 17** deste Edital.
- 18.3.** Ocorrendo à decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal do **EMGEA S.A.**, subsequente às ora fixados.
- 18.4.** Os objetos desta alienação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

ANEXO 01

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE

● Pessoa Física:

- a. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do **ARREMATANTE**;
- b. Certidão de Nascimento, se solteiro;
- c. Certidão de Casamento com regime de bens , se casado;
- d. Certidão de Casamento com averbação de divórcio, se divorciado; e. Certidão de Casamento com averbação de óbito, se viúvo;
- e. Certidão de registro do pacto Antenupcial, se o **ARREMATANTE** for casado após 1977 em regime diverso da comunhão parcial de bens;
- f. Comprovante de residência do **ARREMATANTE** expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega;
- g. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do cônjuge **ARREMATANTE**, se for o caso;
- h. Instrumento de mandato/procurações, quando o **ARREMATANTE** for representado.

● Pessoa Jurídica:

- a. Ato de Constituição da Sociedade da **ARREMATANTE**;
- b. Última Alteração Contratual Consolidada ou Estatutária da sociedade da **ARREMATANTE**;
- c. Documentos de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF dos representantes legais da **ARREMATANTE**;
- d. Comprovante de residência da **ARREMATANTE** expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega;
- e. Instrumento de mandato/procurações, quando a **ARREMATANTE** for representada.

ANEXO 02

TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, , tendo participado do Leilão Público nº _____ (*indicar nº da alienação*), para aquisição do imóvel situado na _____ ,lote , venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à alienação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa e a observância das demais condições previstas no Edital de Alienação.

Local/data

Assinatura do Arrematante

Nome:

CPF:

Assinatura do Representante da **EMGEA S.A.**

ANEXO 03

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O documento abaixo é apenas um modelo do instrumento que poderá sofrer ajustes ou modificações pontuais variáveis de acordo com cada transação específica.

CONTRATO DE CORRETAGEM, GESTÃO ELETRÔNICA DO PROCESSO DE VENDAS E SERVIÇOS RELACIONADOS

Pelo presente instrumento particular, são partes:

QUADRO RESUMO
1. QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR
SE PF: [COMPRADOR], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], residente e domiciliado à [ENDEREÇO], [N.], [COMPLEMENTO], [BAIRRO], na cidade de [CIDADE]/[UF], CEP [CEP], portador do R.G. n.º [RG] e inscrito no C.P.F./M.F sob o n.º [CPF], e-mail [EMAIL], a seguir denominado o “COMPRADOR”;
SE PJ: [COMPRADOR], [TIPO PESSOA], [ATIVIDADE PRINCIPAL], localizado à [ENDEREÇO], [N.], [COMPLEMENTO], [BAIRRO], na cidade de [CIDADE]/[UF], CEP [CEP], inscrito no C.N.P.J./M.F sob o n.º [CNPJ], e-mail [EMAIL], a seguir denominado o “COMPRADOR”;
2. QUALIFICAÇÃO DO CANAL DE VENDA
SE PF: [CANAL VENDA], corretor autônomo, com endereço à [ENDEREÇO], [N.], [BAIRRO], na cidade de [0], CEP [CEP], inscrito no CPF/MF sob n.º [CPF] e no CRECI sob o registro [CRECI], e-mail [EMAIL] a seguir denominado (a) “CANAL DE VENDA”;
SE PJ: [CANAL VENDA], empresa com sede à [ENDEREÇO], [N.], [BAIRRO], na cidade de [0], CEP [CEP], inscrita no C.N.P.J./MF sob n.º [CNPJ] e no CRECI sob o registro [CRECI], neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seu(s) representante(s) legal(is), e-mail [EMAIL] a seguir denominada a “CANAL DE VENDA”;
3. QUALIFICAÇÃO DA RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.
RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A. , empresa com sede à Av. Independência, 950, segundo andar, salas 22/24 - Alemães, Piracicaba - SP, CEP: 13419-155, inscrita no C.N.P.J./MF sob n.º 21.129.873/0001-79 e no CRECI sob o registro 29.715], neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seu(s) representante(s) legal(is), e-mail juridico@resale.com.br , a seguir denominada “RESALE”; e
4. QUALIFICAÇÃO DA PLATAFORMA PAGIMOVEL
PAGIMOVEL , unidade de negócios da RESALE , com personalidade jurídica vinculada à RESALE , aqui destacada para fins gerenciais de organização de direitos, obrigações e responsabilidades, a seguir denominada “PAGIMOVEL” e, em conjunto com o COMPRADOR e RESALE, “PARTES”.
5. HONORÁRIOS E REMUNERAÇÕES

(i) Ao **CANAL DE VENDA** pela intermediação na compra e venda do **IMÓVEL**, conforme previsto no art. 725 do Código Civil, os honorários de x % (..... por cento) sobre o valor do **IMÓVEL**.

(ii) À **RESALE** pela gestão eletrônica do processo de venda, uso da plataforma eletrônica de vendas e controle do processo de venda e compra, honorários de x % (..... por cento) sobre o valor do **IMÓVEL**.

(iii) À **PAGIMOVEL** pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo da venda e compra, conforme instruções do **VENDEDOR**, a remuneração de x % (..... por cento) sobre o valor do **IMÓVEL** ou valor fixo de R\$ x (.....) , destes o que for maior.

6. DADOS PARA PAGAMENTO

Todos os serviços acima descritos serão pagos diretamente à PAGIMOVEL: (i) por boleto bancário ou (ii) mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta corrente nº 16.837-8, da agência 6516, do Banco do Brasil, em nome de RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A., CNPJ: 21.129.873/0001-79.

E por fim o proprietário do imóvel da pessoa jurídica devidamente qualificada na Ficha Proposta (“**VENDEDOR**”).

têm entre si justo e contratado o presente instrumento particular de “Contrato de corretagem, gestão eletrônica do processo de vendas e serviços relacionados” (“Contrato”), pelo qual acordam quanto às cláusulas e condições adiante estabelecidas:

1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem como objeto (i) a prestação de serviços de intermediação, (ii) de gestão eletrônica do processo de vendas e (iii) e prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra do Imóvel descrito na Ficha Proposta (“**IMÓVEL**”).

1.2 O **COMPRADOR** informa ter buscado o **CANAL DE VENDA** visando obter auxílio profissional para a negociação imobiliária e, neste ato, firma contrato de intermediação imobiliária, nos termos aqui estabelecidos.

1.3 As partes reafirmam a comodidade do formato de compra e venda imobiliária adotado pela plataforma eletrônica de vendas de propriedade da **RESALE** e, para tanto, concordam com a contratação dos serviços aqui descritos para a perfeita completude do ciclo de compra e venda do **IMÓVEL**.

1.4 O **IMÓVEL** envolvido no processo de venda aqui descrito é aquele descrito na Ficha Proposta e foram disponibilizados e mandatados à venda pelo **VENDEDOR**, conforme contrato específico firmado com **RESALE**, confirmado e ratificado pela assinatura dos instrumentos finais de venda pelo **VENDEDOR**.

2 CLÁUSULA SEGUNDA – DA REMUNERAÇÃO

2.1 Pelos diversos serviços necessários para o completo ciclo de compra e venda do **IMÓVEL**, desde sua veiculação à potenciais clientes a até a liquidação financeira e regularização perante Cartórios, o **COMPRADOR** se compromete em pagar:

- a) ao **CANAL DE VENDA** pela intermediação na compra e venda do **IMÓVEL**, conforme previsto no art. 725 do Código Civil, os honorários descritos no “Quadro Resumo”, item “5. Honorários e Remunerações”, subitem “i”, incidentes sobre o valor do **IMÓVEL**.
- b) à **RESALE** pela gestão eletrônica do processo de venda, uso da plataforma eletrônica de vendas e controle do processo de venda e compra, os honorários descritos no “Quadro Resumo”, item “5.Honorários e Remunerações”, subitem “ii”, incidentes sobre o valor do **IMÓVEL**.
- c) à **PAGIMOVEL** pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo da venda e compra, conforme instruções do **VENDEDOR**, a remuneração descrita no “Quadro Resumo” item “5.Honorários e Remunerações”, subitem “iii”, incidente sobre o valor do **IMÓVEL**.

2.2 O **COMPRADOR** declara que a remuneração dos serviços acima lhe foi informada na plataforma **RESALE** de forma destacada e, portanto, com clareza e transparência, desde o início do processo de compra do **IMÓVEL**. Desta forma, os honorários não integram o preço do **IMÓVEL**.

2.3 A remuneração aqui estabelecida será devida e paga pelo **COMPRADOR** desde o momento da aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo **VENDEDOR**, observadas as regras de desistência e cancelamento abaixo estabelecidas.

2.3.1 Uma vez comunicado sobre a aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** terá o prazo de 48 (quarenta e oito horas) para integralizar o pagamento, sob pena de cancelamento da proposta de compra, sem qualquer tipo de ônus de parte a parte.

2.3.2 A **PAGIMÓVEL** fará a guarda e depósito (caução) dos valores até que o cronograma e condicionantes de liberação sejam cumpridas e então liberados às partes específicas, conforme contrato de parceria firmado.

2.3.3 A liberação do pagamento do **CLIENTE** ao **CANAL DE VENDA** fica condicionada ao resultado útil da intermediação, representada pelo registro do título aquisitivo entre **CLIENTE** e **VENDEDOR** no registro de imóveis competentes e garantias a ele relacionadas, bem como a apresentação à **PAGIMÓVEL** da emissão da respectiva Nota Fiscal do **CANAL DE VENDAS** ao **CLIENTE**.

3 CLÁUSULA TERCEIRA – DO CANCELAMENTO, DESISTÊNCIA E OUTROS

3.1 Para os casos em que ocorra o cancelamento ou desistência da operação de compra e venda do **IMÓVEL**, fica acordado entre as partes o que segue abaixo:

3.2 Se motivada pelo **VENDEDOR** do **IMÓVEL**:

3.2.1 Caso o **VENDEDOR** não aprove a proposta de compra do **IMÓVEL** feita pelo **COMPRADOR** por meio da plataforma **PAGIMÓVEL**, seja por qual motivo for, ou;

3.2.2 Caso as condições de venda do **IMÓVEL**, descritas na Ficha Proposta, sejam diferentes das informadas pelo **VENDEDOR**, ou;

3.2.3 No caso de compra com utilização de financiamento imobiliário pelo **COMPRADOR**, o **IMÓVEL** ou o **VENDEDOR** não seja aprovado, com parecer formal, no processo de avaliação pela instituição financeira credora, ou;

3.2.4 Caso o **VENDEDOR**, por questões de força maior, retire o **IMÓVEL** de venda antes da finalização do processo de escrituração e registro;

3.2.5 Em todos os casos acima, os valores pagos serão integralmente devolvidos ao **COMPRADOR**, sem correção monetária.

3.2.6 O **COMPRADOR** declara e concorda entender que nenhum tipo de indenização ou ressarcimento além da devolução dos valores efetivamente pagos será devida e nem poderá ser questionada.

3.3 Se motivada pelo **COMPRADOR** do **IMÓVEL**:

3.3.1 Caso o **COMPRADOR** desista da compra após a aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo **VENDEDOR** e pagamento dos valores de que trata a Cláusula 2 acima, seja por qual motivo for, ou;

3.3.2 No caso de compra com financiamento imobiliário, o **COMPRADOR** não tenha seu crédito aprovado ou liberado por questões que envolvam sua capacidade financeira, ou o valor total liberado não seja o suficiente para arcar com o saldo devido na operação;

3.3.3 Em todos os casos acima ou outros em que o cancelamento ou desistência ocorram reconhecidamente por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, a remuneração acima estabelecida referente aos itens (i) prestação de serviços de intermediação do item 2.1.(a) e (ii) gestão eletrônica do processo de vendas do item 2.1.(b), será devida integralmente aos prestadores de serviço envolvidos, sem devolução alguma ao **COMPRADOR**.

3.3.3.1 O valor eventualmente pago referente a prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra do **IMÓVEL** do item 2.1(c) deste contrato, serão devolvidos integralmente ao **COMPRADOR**, sem correção monetária.

3.3.3.2 O **COMPRADOR** declara e concorda entender que nenhum tipo de indenização ou ressarcimento, além do descrito acima, será devida e nem poderá ser questionada.

4 CLÁUSULA QUARTA - DO PROCESSO DE COMPRA PELA PLATAFORMA PAGIMÓVEL

4.1 Todas as propostas submetidas à **PAGIMOVEL** através de sua plataforma seguirão para análise do **VENDEDOR** somente após estarem completas, isto é, com todos os documentos solicitados (*check-list*) devidamente enviados e validados pela **PAGIMÓVEL**.

4.1.1 Não serão considerados para fins de análise, documentos enviados por outros meios como e-mail, aplicativos de mensagens, meios físicos e assemelhados.

4.2 O processo de compra via plataforma **PAGIMOVEL** pode variar de acordo com a modalidade de venda (i) fila única ou (ii) disputa, diferindo entre elas pela forma como se define a proposta “ganhadora” que segue para análise do **VENDEDOR**, à saber:

- a)** Fila única: a proposta que, cronologicamente, for a primeira a ter todos os documentos solicitados enviados, de acordo com o *check-list* (estado civil, forma de pagamento, valor do **IMÓVEL**, entre outros) levando em conta a data/hora em que todos os documentos foram enviados;
- b)** Disputa: a proposta que tiver o maior valor nominal de compra do **IMÓVEL** independente da forma de pagamento.

4.2.1 Mais informações acerca das modalidades de venda disponíveis para cada **IMÓVEL** serão indicadas diretamente na plataforma **PAGIMOVEL**, assim como, quaisquer modificações nas políticas ou metodologia das mesmas.

4.2.2 Caso o **COMPRADOR** possua duas ou mais propostas vigentes com **CANAIS DE VENDA** distintos, o mesmo será consultado para que formalize com qual **CANAL DE VENDA** prefere o seguir o processo de compra.

4.2.2.1 Caso o **CANAL DE VENDA** preterido sinta-se lesado pelo **CLIENTE**, este poderá tomar as medidas judiciais cabíveis, isentando a **RESALE** e a **PAGIMOVEL** de quaisquer demandas judiciais, como ré ou parte do processo.

5 CLÁUSULA QUINTA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

5.1 O **CANAL DE VENDAS** é o responsável legal pela intermediação imobiliária assumindo perante as partes as obrigações e encargos legais de tal função, agindo com diligência e prudência e prestando ao **CLIENTE** todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

5.2 O **CANAL DE VENDAS** se obriga, ainda a seguir estritamente as instruções do **VENDEDOR**, especialmente, quanto às condições comerciais do negócio, sendo vedado ao **CANAL DE VENDAS**: (i) receber comissões ou valores em desacordo com os termos aqui definidos ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e licitamente prestados; (ii) promover a intermediação com cobrança de “over-price”; (iii) locupletar-se, por qualquer forma, à custa do cliente; (iv) manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções.

5.3 O descumprimento do presente contrato pelo **CANAL DE VENDAS** implicará em sua responsabilização civil e penal, conforme o caso, por atos profissionais danosos causados às partes sob pena de, a critério da **RESALE**, cumulativamente: (i) resolução contratual (ii) indenização das partes (iii) descredenciamento da plataforma e impossibilidade de participação em novos contratos de prestação de serviços de intermediação (iv) denúncia formal perante o CRECI da região.

5.4 As informações acerca do **IMÓVEL** são fornecidas pelo **VENDEDOR** e, portanto, de inteira responsabilidade deste. As informações disponibilizadas ao **CANAL DE VENDA** e à **RESALE** pelo **VENDEDOR** estão disponíveis ao **COMPRADOR**, a qualquer momento para consulta e são aquelas descritas na Ficha Proposta.

5.5 Os tributos devidos em decorrência das atividades e dos pagamentos feitos por força deste contrato serão de responsabilidade da Parte que, na forma da legislação tributária aplicável, for definida como sendo o respectivo contribuinte ou responsável tributário.

5.6 Os emolumentos e impostos relacionados diretamente com a transação, como ITBI, laudêmio, averbações e registros cartorários são de responsabilidade do **COMPRADOR**, exceto nos casos em que a informação contrária estiver descrita na Ficha Proposta.

5.7 Os honorários pagos pelo **COMPRADOR** à título de corretagem podem integrar o custo de aquisição do **IMÓVEL** para fins de imposto de renda na Declaração de Ajuste Anual. Para tanto, o **COMPRADOR** deverá manter Notas Fiscais de Serviços respectivas.

5.8 As partes elegem o foro da Comarca de Piracicaba/SP para dirimir questões decorrentes do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, assinam.

Piracicaba, \${data_proposta}

Assinatura do CONTRATANTE: _____

Assinatura CANAL DE VENDA: _____

Assinatura RESALE: _____

Assinatura PAGIMOVEL.: _____

ANEXO 04

RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 Além dos dados constantes da descrição do imóvel, serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, solucionar as seguintes pendências, caso existam, arcando com todos os custos e providências eventualmente necessárias:

- a) multas, pendências judiciais, débitos, inclusive de concessionárias de água, luz e gás, e demais encargos incidentes sobre o imóvel, independentemente da data do fato gerador, mesmo lançados ou cobrados futuramente, em nome da **EMGEA S.A.**, de seus antecessores ou de terceiros;
- b) regularização do imóvel perante os entes e órgãos competentes, tais como o município onde se encontra situado, os cartórios de registro de imóveis, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Receita Federal, entre outros;
- c) adaptação das condições de fornecimento de água e luz;
- d) adaptação das condições de uso e ocupação do solo e o estado da construção; necessidade de desocupação do imóvel;
- e) verificação do enquadramento da construção em relação à lei de zoneamento municipal.

1.2 A **EMGEA S.A.** exime-se de toda e qualquer responsabilidade quanto aos casos e situações acima citados, assumindo apenas as situações descritas no **item 15.8** deste Edital, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

1.3 Para os imóveis com pendência judicial (Ex. Penhora, Hipoteca, Arresto, etc.) os **ARREMATANTE** se declaram informados da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes. A **EMGEA S.A** somente responderá se chamada, pela evicção de direito, na forma da lei.

1.4 Para os imóveis ocupados o **ARREMATANTE** se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso todos os riscos correspondentes, caracterizando sua desistência nos termos do **item 16** deste Edital e a perda, a título de multa, **item 17** do Edital.

LEILÃO PÚBLICO Nº 2025/000013

Relação e Descrição dos Imóveis

Nº do Lote: 1

ID: 803990000053

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 1033, 2. Rua Antonio Buzignani, nº 170, Quadra 06, Lote 10, Vila Operaria, Paranaíba, PR, 87708-280

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. O(s) COMPRADOR(es) Declara(m) ciência de que: 1. Quando o Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, o(s) COMPRADOR(es) assume(m) a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 2. Quando a compra for mediante pagamento: I- à vista, a escritura será lavrada em até 30 (trinta) dias úteis, apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR(es); II- parcelado, após o(s) COMPRADOR(es) realizar(em) o pagamento do sinal ou entrada, a compra será formalizada, em até 30 (trinta) dias úteis, mediante a lavratura da Escritura de Compra e Venda Com Garantia de Alienação Fiduciária. A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR(es). 3. A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à: I- quitação integral do preço do bem e comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, para compras à vista; II- quitação da entrada ou sinal e ulterior ESCRITURA

PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA com a consequente comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, nas compras parceladas.

4. As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do(s) COMPRADOR (es), uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra; 5. A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(es). Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pela VENDEDORA desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do(s) COMPRADOR(es) e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel; Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, recairá sobre o(s) COMPRADOR(es) o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos do art.447 e seguintes do Código Civil. 6. Para (s) COMPRADOR(es) ocupante(es), os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem e as despesas relativas à sua retomada, quando houver, compõem o valor de venda do imóvel. 7. Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura de Venda e Compra, (s) COMPRADOR(es), no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, apresentará(ão) a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registros de Imóveis; 8. Excepcionalmente, quando o imóvel for de valor de até 30 (trinta) salários mínimos, segundo avaliação da prefeitura municipal, após o pagamento do valor do Imóvel e do respectivo Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), a compra será formalizada, mediante a assinatura do Contrato Particular de Venda e Compra com força de escritura pública, desde que não seja objeto de Alienação Fiduciária, em até 5 dias. Formalizado o contrato com força de escritura, o(s) COMPRADOR(es) terá(ão) o prazo de até 30 (trinta) dias para apresentar a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 9. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito: (i) inadimplemento do sinal para casos de compra e venda parcelada ou inadimplemento do valor do IMÓVEL, para casos de compra à vista; (ii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(es) para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da quitação do PREÇO do IMÓVEL para compras à vista ou do sinal para compras parceladas; (iii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(es) para a celebração da ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da assinatura do recebimento de pagamento do sinal do Imóvel ou do valor total do imóvel, quando tratar-se de venda à vista; 9.1 A rescisão da venda prevista nos itens acima informados implicará na aplicação de multa

benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença, sem incidência de juros e com correção monetária, na conta indicada pelo(s) COMPRADOR(ES), sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. 9.2 No caso da VENDEDORA identificar, antes da assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou, de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, será realizado o distrato e ou cancelamento da venda e devolvido ao(s) COMPRADOR(ES) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. 9.3 Em compras realizadas com pagamento à vista, quando ocorrer o cancelamento da venda por parte da VENDEDORA, será devolvido ao(s) COMPRADOR(es) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE. Se o cancelamento ocorrer por conta do(s) COMPRADOR(es), por descumprimento de suas obrigações, este será sujeito a penalidade e multa de 10% sobre o valor da venda do Imóvel, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. A devolução se dará na conta de origem do recurso, com correção monetária. 10. Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas correrão por conta e responsabilidade do(s) COMPRADOR(es). 11. A VENDEDORA assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável somente as que vencerem até a aprovação da proposta, que se dá pela assinatura deste, respondendo o(s) COMPRADOR(es) a partir desse momento, com exceção para as vendas realizadas com comprador ocupante. 12. Os honorários indicados no contrato de prestação de serviços deverão ser pagos diretamente na plataforma Pagimovel®, após a aprovação da proposta de compra pelo Vendedor. 13. Cláusula de consentimento e uso de dados pessoais: I- DECLARO consentir expressamente com a coleta, uso, armazenamento e tratamento dos meus dados pessoais fornecidos nesta proposta, incluindo, mas não se limitando a nome, endereço, número de identidade, telefone e endereço de e-mail, conforme necessário para a execução dos instrumentos formalizadores, com fulcro na Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. II- DECLARO estar ciente de que os dados pessoais serão utilizados exclusivamente para a finalidade de formalização, execução e gestão dos instrumentos formalizadores, incluindo comunicações relacionadas ao objeto dos instrumentos formalizadores, emissão de faturas e demais atividades necessárias para o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas. III- A coleta e o tratamento dos dados pessoais do(s) COMPRADOR(es) são estritamente necessários para a execução dos instrumentos formalizadores. Os dados serão mantidos apenas pelo tempo necessário para cumprir com as obrigações contratuais e obrigações legais aplicáveis. IV- A VENDEDORA se compromete a adotar medidas de segurança adequadas para proteger os dados pessoais do COMPRADOR contra acesso não autorizado, divulgação ou qualquer forma de processamento não autorizado, garantindo a integridade e confidencialidade dos dados. V- O(s) COMPRADOR(es) poderá, a qualquer momento, solicitar o acesso aos dados,

retificação, exclusão, portabilidade ou revogação do consentimento quanto ao uso de seus dados pessoais, mediante comunicação formal à VENDEDORA por meio do e-mail geimo@emgea.gov.br. 14. O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. 15. O Comprador assume a responsabilidade dos riscos inerentes à penhora averbada na matrícula do imóvel, exonerando o Vendedor de prestar garantia pela evicção. 16. O Comprador assume a responsabilidade pelas providências e o pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, principalmente quanto a informação do atual endereço do imóvel, perante os órgãos competentes. 17. O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. 18. Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial 0184200-91.1991.5.05.0003 - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO, que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador.

Lance mínimo: R\$ 59.366,09

Nº do Lote: 2

ID: 301743000304

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 17893, Cartório de registro de imóveis da 5ª circunscrição. Alameda São Boaventura, 1029, Apartamento 406, Bloco IV, Fonseca, Niterói, RJ, 24130-223

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. O(s) COMPRADOR(es) Declara(m) ciência de que: 1. Quando o Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, o(s) COMPRADOR(es) assume(m) a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 2. Quando a compra for mediante pagamento: I- à vista, a escritura será lavrada em até 30 (trinta) dias úteis, apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis

despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR(es); II- parcelado, após o(s) COMPRADOR(es) realizar(em) o pagamento do sinal ou entrada, a compra será formalizada, em até 30 (trinta) dias úteis, mediante a lavratura da Escritura de Compra e Venda Com Garantia de Alienação Fiduciária. A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR(es).

3. A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à: I- quitação integral do preço do bem e comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, para compras à vista; II- quitação da entrada ou sinal e ulterior ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA com a consequente comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, nas compras parceladas.

4. As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do(s) COMPRADOR (es), uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra;

5. A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(es). Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pela VENDEDORA desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do(s) COMPRADOR(es) e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel; Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, recairá sobre o(s) COMPRADOR(es) o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos do art.447 e seguintes do Código Civil.

6. Para (s) COMPRADOR(es) ocupante(es), os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem e as despesas relativas à sua retomada, quando houver, compõem o valor de venda do imóvel.

7. Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura de Venda e Compra, (s) COMPRADOR(es), no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, apresentará(ão) a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registros de Imóveis;

8. Excepcionalmente, quando o imóvel for de valor de até 30 (trinta) salários mínimos, segundo avaliação da prefeitura municipal, após o pagamento do valor do Imóvel e do respectivo Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), a compra será formalizada, mediante a assinatura do Contrato Particular de Venda e Compra com força de escritura pública, desde que não seja objeto de Alienação Fiduciária, em até 5 dias. Formalizado o contrato com força de escritura, o(s)

COMPRADOR(es) terá(ão) o prazo de até 30 (trinta) dias para apresentar a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 9. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito: (i) inadimplemento do sinal para casos de compra e venda parcelada ou inadimplemento do valor do IMÓVEL, para casos de compra à vista; (ii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(es) para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da quitação do PREÇO do IMÓVEL para compras à vista ou do sinal para compras parceladas; (iii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(es) para a celebração da ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da assinatura do recebimento de pagamento do sinal do Imóvel ou do valor total do imóvel, quando tratar-se de venda à vista; 9.1 A rescisão da venda prevista nos itens acima informados implicará na aplicação de multa ao(s) COMPRADOR(ES) correspondente a 10% (dez) por cento do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença, sem incidência de juros e com correção monetária, na conta indicada pelo(s) COMPRADOR(ES), sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. 9.2 No caso da VENDEDORA identificar, antes da assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou, de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, será realizado o distrato e ou cancelamento da venda e devolvido ao(s) COMPRADOR(ES) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. 9.3 Em compras realizadas com pagamento à vista, quando ocorrer o cancelamento da venda por parte da VENDEDORA, será devolvido ao(s) COMPRADOR(es) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE. Se o cancelamento ocorrer por conta do(s) COMPRADOR(es), por descumprimento de suas obrigações, este será sujeito a penalidade e multa de 10% sobre o valor da venda do Imóvel, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. A devolução se dará na conta de origem do recurso, com correção monetária. 10. Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas correrão por conta e responsabilidade do(s) COMPRADOR(es). 11. A VENDEDORA assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável somente as que vencerem até a aprovação da proposta, que se dá pela assinatura deste, respondendo o(s) COMPRADOR(es) a partir desse momento, com exceção para as vendas realizadas com comprador ocupante. 12. Os honorários indicados no contrato de prestação de serviços deverão ser pagos diretamente na plataforma Pagimovel®, após a aprovação da proposta de compra pelo Vendedor. 13. Cláusula de consentimento e uso de dados pessoais: I- DECLARO consentir expressamente com a coleta, uso, armazenamento e tratamento dos meus dados pessoais fornecidos

pagamento: I- à vista, a escritura será lavrada em até 30 (trinta) dias úteis, apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR(es); II- parcelado, após o(s) COMPRADOR(es) realizar(em) o pagamento do sinal ou entrada, a compra será formalizada, em até 30 (trinta) dias úteis, mediante a lavratura da Escritura de Compra e Venda Com Garantia de Alienação Fiduciária. A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR(es).

3. A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à: I- quitação integral do preço do bem e comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, para compras à vista; II- quitação da entrada ou sinal e ulterior ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA com a consequente comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, nas compras parceladas.

4. As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do(s) COMPRADOR (es), uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra;

5. A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(es). Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pela VENDEDORA desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do(s) COMPRADOR(es) e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel; Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, recairá sobre o(s) COMPRADOR(es) o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos do art.447 e seguintes do Código Civil.

6. Para (s) COMPRADOR(es) ocupante(es), os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem e as despesas relativas à sua retomada, quando houver, compõem o valor de venda do imóvel.

7. Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura de Venda e Compra, (s) COMPRADOR(es), no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, apresentará(ão) a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registros de Imóveis;

8. Excepcionalmente, quando o imóvel for de valor de até 30 (trinta) salários

mínimos, segundo avaliação da prefeitura municipal, após o pagamento do valor do Imóvel e do respectivo Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), a compra será formalizada, mediante a assinatura do Contrato Particular de Venda e Compra com força de escritura pública, desde que não seja objeto de Alienação Fiduciária, em até 5 dias. Formalizado o contrato com força de escritura, o(s) COMPRADOR(es) terá(ão) o prazo de até 30 (trinta) dias para apresentar a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

9. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito: (i) inadimplemento do sinal para casos de compra e venda parcelada ou inadimplemento do valor do IMÓVEL, para casos de compra à vista; (ii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(es) para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da quitação do PREÇO do IMÓVEL para compras à vista ou do sinal para compras parceladas; (iii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(es) para a celebração da ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da assinatura do recebimento de pagamento do sinal do Imóvel ou do valor total do imóvel, quando tratar-se de venda à vista;

9.1 A rescisão da venda prevista nos itens acima informados implicará na aplicação de multa ao(s) COMPRADOR(ES) correspondente a 10% (dez) por cento do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença, sem incidência de juros e com correção monetária, na conta indicada pelo(s) COMPRADOR(ES), sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.2 No caso da VENDEDORA identificar, antes da assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou, de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, será realizado o distrato e ou cancelamento da venda e devolvido ao(s) COMPRADOR(ES) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável.

9.3 Em compras realizadas com pagamento à vista, quando ocorrer o cancelamento da venda por parte da VENDEDORA, será devolvido ao(s) COMPRADOR(es) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE. Se o cancelamento ocorrer por conta do(s) COMPRADOR(es), por descumprimento de suas obrigações, este será sujeito a penalidade e multa de 10% sobre o valor da venda do Imóvel, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. A devolução se dará na conta de origem do recurso, com correção monetária.

10. Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas correrão por conta e responsabilidade do(s) COMPRADOR(es).

11. A VENDEDORA assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável somente as que vencerem até a aprovação da proposta, que se dá pela assinatura deste, respondendo o(s) COMPRADOR(es) a partir desse momento, com exceção para as vendas realizadas com comprador ocupante.

12. Os honorários indicados no contrato de prestação de

serviços deverão ser pagos diretamente na plataforma Pagimovel®, após a aprovação da proposta de compra pelo Vendedor. 13. Cláusula de consentimento e uso de dados pessoais: I- DECLARO consentir expressamente com a coleta, uso, armazenamento e tratamento dos meus dados pessoais fornecidos nesta proposta, incluindo, mas não se limitando a nome, endereço, número de identidade, telefone e endereço de e-mail, conforme necessário para a execução dos instrumentos formalizadores, com fulcro na Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. II- DECLARO estar ciente de que os dados pessoais serão utilizados exclusivamente para a finalidade de formalização, execução e gestão dos instrumentos formalizadores, incluindo comunicações relacionadas ao objeto dos instrumentos formalizadores, emissão de faturas e demais atividades necessárias para o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas. III- A coleta e o tratamento dos dados pessoais do(s) COMPRADOR(es) são estritamente necessários para a execução dos instrumentos formalizadores. Os dados serão mantidos apenas pelo tempo necessário para cumprir com as obrigações contratuais e obrigações legais aplicáveis. IV- A VENDEDORA se compromete a adotar medidas de segurança adequadas para proteger os dados pessoais do COMPRADOR contra acesso não autorizado, divulgação ou qualquer forma de processamento não autorizado, garantindo a integridade e confidencialidade dos dados. V- O(s) COMPRADOR(es) poderá, a qualquer momento, solicitar o acesso aos dados, retificação, exclusão, portabilidade ou revogação do consentimento quanto ao uso de seus dados pessoais, mediante comunicação formal à VENDEDORA por meio do e-mail geimo@emgea.gov.br. 14. O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. 15. O Comprador assume a responsabilidade dos riscos, providências e averbação da área construída (115,64m²), perante os órgãos competentes. 16. O Comprador assume a responsabilidade pelas providências e o pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, principalmente quanto a informação do atual endereço do imóvel, perante os órgãos competentes. (número do imóvel).

Lance mínimo: R\$ 214.500,00

DTEMG001 - Emgea - Leiloei.com.pdf

Documento número #bc7ae2d1-378c-44cb-a72c-0112d565dd49

Hash do documento original (SHA256): fbd8df91bf03bf0c0d0af41f1f353a0e90d46b209d9ec69868bf07edd8c64bbf

Assinaturas

✓ **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**

CPF: 288.188.338-98

Assinou em 18 mar 2025 às 15:42:11

Log

- 18 mar 2025, 15:29:38 Operador com email pagimovel@pagimovel.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número bc7ae2d1-378c-44cb-a72c-0112d565dd49. Data limite para assinatura do documento: 25 de março de 2025 (15:29). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 mar 2025, 15:29:39 Operador com email pagimovel@pagimovel.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@leiloei.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi e CPF 288.188.338-98.
- 18 mar 2025, 15:42:11 Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@leiloei.com. CPF informado: 288.188.338-98. IP: 201.13.188.41. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5732992 e longitude -46.6550784. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1154.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 mar 2025, 15:42:11 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número bc7ae2d1-378c-44cb-a72c-0112d565dd49.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº bc7ae2d1-378c-44cb-a72c-0112d565dd49, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.