

Condições Gerais

2.1. DO LEILÃO:

2.1. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do vendedor, noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(a) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

2.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

2.2.1. Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo(a) responsável legal. Estrangeiros, por sua vez, somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal; no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

2.2.2. Para participação no Leilão, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I. Pessoa Física:

a) documento oficial de identificação com foto (RG, CNH, Passaporte, Carteira de Trabalho ou carteira funcional emitida por órgão competente), CPF e comprovante de residência;

b) quando aplicável, documentos do cônjuge ou companheiro(a), Certidão de Nascimento ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, conforme o regime de bens;

c) procuração, quando representado por terceiros;

d) estrangeiros deverão apresentar CPF válido, RNE ou documento equivalente expedido pela Polícia Federal, bem como comprovação de permanência legal e definitiva no País, observadas as restrições legais para aquisição de imóveis rurais previstas na Lei Federal nº 5.709/71.

II. Pessoa Jurídica:

a) Contrato ou Estatuto Social e suas alterações, ata de eleição da administração, quando aplicável;

b) cartão de inscrição no CNPJ;

c) documentos de identificação do(s) representante(s) legal(is);

d) comprovante de endereço;

e) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, quando exigida para a aquisição do bem;

f) procuração, quando representada por terceiros.

2.2.3. Os documentos poderão ser apresentados em cópia simples, salvo quando exigida forma diversa. A Leiloeira poderá solicitar documentos complementares, originais ou autenticados, sempre que entender necessário para validação do cadastro. Documentos compostos por frente e verso deverão ser digitalizados integralmente.

2.2.4. Não serão aceitos documentos de identificação rasurados, ilegíveis ou em estado de conservação que impeça a identificação do participante, podendo ainda a Leiloeira recusar documentos vencidos quando impossibilitarem a correta identificação do interessado.

2.2.4. Empresário Individual não poderá dar lances e arrematar no Leilão, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade empresarial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munido de RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978). A restrição em tela se estende a outras pessoas jurídicas não personificadas, tais como: Sociedade em Conta de Participação – SCP (Código Civil, caput do art. 993).

2.2.5. As pessoas sujeitas a curatela (interdição civil), somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu(ua) curador(a) ao Juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do(a) curador(a) os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos artigos 1.774 e 1.781 c/c 1.747, inciso III, 1.748,

inciso III e parte final do §1º do art. 1.753, todos do Código Civil.

2.4. DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

2.4.1. A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme a(s) matrícula(s) imobiliária(s) – documento oficial, sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual do(s) bem(ns) “in loco”, inclusive modificações, construções/demolições e ocupações existentes.

2.4.2. Fica à disposição dos interessados, no site da Sra. Leiloeira, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias.

2.4.3. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as dimensões, áreas, descrições e localizações mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário (Código Civil, art. 500). Ou seja, o(a) arrematante adquire o(s) imóvel(is) como se apresenta(m) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, nem devolução de excesso. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por divergência de área (superficial, construída, total, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do (s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; separação física; desmembramento ou remembramento; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão objeto de distrato.

2.4.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais, exceto aqueles expressamente referidos na descrição de cada imóvel (vide observações).

2.4.5. No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da transferência da posse ao(à) comprador(a), os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela vendedora. Ocorrendo evicção, haverá restituição integral do preço de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado(as) pelo menor valor dentre os indexadores Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M da FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, a contar da data do pagamento, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 450 e 488 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas ou realizadas após a arrematação.

2.4.6. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2.4.7. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(a) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante à vendedora e à Leiloeira Oficial serão restituídos.

2.5. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

2.5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante/comprador(a), às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamentos de qualquer natureza no futuro:

- a) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, englobando direitos trabalhistas, se houver;
- b) Providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes;
- c) Apurar eventual exigência de promover a demarcação física do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação do(s) registro(s), se for solicitado;
- d) Retificar, as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e

demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos a título Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores;

e) Elaborar e entregar as Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal, e pagar o respectivo; ITR;

f) Regularizar as eventuais edificações perante o(s) Registro(s) de Imóvel(is) e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, e até mesmo passagem forçada;

g) Assentar Área de Preservação Permanente – APP e/ou Reserva Legal, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA, perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais e Renováveis – IBAMA; e,

h) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

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

2.6. DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

2.6.1. Aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998 (vide Item 2.8 – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF), que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

2.6.2. Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. O prazo de análise e homologação, por parte do vendedor, também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado (ex.: locados).

2.6.3. Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

2.6.4. Caso o vendedor não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante.