



EDITAL DE LEILÃO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

PRISCILA DA SILVA JORDÃO, Leiloeira Oficial, JUCESP nº 1.081, Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário **GALLERIA FINANÇAS SECURITIZADORA S/A**, inscrito no CNPJ nº 34.425.347/0001-06, com sede na Avenida Gisele Constantino, nº 1.850, Sala 1206, Parque Bela Vista, na Cidade de Votorantim/SP, doravante denominado **VENDEDOR**, nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto Adjetivo de Constituição de Propriedade Fiduciária, lavrado em 09/08/2021, conforme R.07 da Matrícula nº 77.000 do 3º CRI da Comarca de Campinas/SP, no qual figuram como Fiduciantes **PEDRO GARCIA**, CPF nº 016.937.798-97, **LEONARDO AUGUSTO GARCIA** CPF nº 323.478.138-97, **GABRIELA GARCIA** CPF nº 373.584.318-20 e **GUSTAVO AUGUSTO GARCIA** CPF 471.937.748-32, **FAZ SABER** que levará a **PÚBLICO LEILÃO, de modo PRESENCIAL e ONLINE, em seu escritório e através do portal www.GIAILEILOES.com.br**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no **dia 20 de junho de 2022, às 11h00min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 272.999,50 (duzentos e setenta e dois mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos)**, o imóvel objeto da matrícula nº 77.000 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, com a propriedade consolidada, conforme Av.08, em nome do credor Fiduciário constituído por: Lote de terreno sob nº 33 da quadra G, do Pq. Valença à Rua 6, para a qual mede 10,00m, pelos lados com os lotes 32 e 34 para os quais medem 25,00m, nos fundos com o lote 16, para o qual mede 10,00m, com a área aproximada de 250,00m², existindo viela sanitária nos fundos do lote. Cadastro Municipal sob nº 3334.34.53.0159.01001. **Obs. Ocupado. A desocupação será por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 22 de junho 2022**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 64.256,23 (sessenta e quatro mil duzentos e cinquenta e seis reais e vinte e três centavos)**.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* da leiloeira www.GIAILEILOES.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.



Os devedores fiduciários serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo os fiduciários adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.GAIALEILOES.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção dos fiduciários, que poderão adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão. Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site **www.GAIALEILOES.com.br**, e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.

O proponente vencedor por meio de lance on-line ou presencial terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente pela leiloeira acerca da efetiva arrematação do imóvel, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos fiduciários, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço e da comissão da leiloeira correspondente a 5% sobre o valor do arremate. **A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do arrematante ou dos fiduciários, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil.**

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira, no prazo estabelecido, a critério do **VENDEDOR**, o



GAIA
LEILÕES

segundo maior lance será considerado o vencedor, condicionado ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.10.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

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

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE:

1. O local de realização do leilão possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.
2. O leilão poderá ser suspenso, sem aviso prévio, na hipótese de manifestação do devedor fiduciante e efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência.
3. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão online, habilitando-se previamente no site da leiloeira (www.GAIALEILOES.com.br), até 1 (uma) hora antes do início do leilão presencial. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
4. Para participação online no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site da leiloeira www.GAIALEILOES.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site da leiloeira deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações



constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela internet na página da leiloeira acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e online) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou à leiloeira.

5. A efetiva arrematação do imóvel será confirmada pela leiloeira em até 05 dias corridos da data da realização do leilão, sendo que em até 24 horas contados da comunicação pela leiloeira da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência da totalidade do preço e da comissão da leiloeira realizada a partir de conta corrente de sua titularidade e cópia dos seguintes documentos:

a. se pessoa física:

- i.** RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
- ii.** comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás);
- iii.** certidão de casamento e pacto, se houver;
- iv.** comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;
- v.** ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

b. se pessoa jurídica:

- i.** CNPJ;
- ii.** ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
- iii.** prova de representação;



- iv. RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is);
 - v. ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
6. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.
- a. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.
 - b. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.
 - c. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.
7. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, ficará este sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.
8. Quando solicitado, a minuta prévia da Escritura Pública de Venda e Compra será disponibilizada pela leiloeira para prévia consulta dos interessados.

9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

DO PAGAMENTO DO PREÇO

10. No prazo de até 24h da comunicação pela leiloeira acerca da efetivação da arrematação, conforme determinado na cláusula 5, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, a importância equivalente ao valor total da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, diretamente de conta bancária de titularidade do **COMPRADOR** para conta bancária de titularidade do **VENDEDOR**, à vista, através de transferência, DOC's, TED's ou PIX.
11. É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificado na ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério do **VENDEDOR** sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.
12. O valor referente a comissão da leiloeira, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, deverá ser pago diretamente à leiloeira, mediante transferência bancária, DOC's, TED's ou PIX para a conta indicada por esta.
13. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

14. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá



direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, ou término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

- 15.** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

- 16.** O **COMPRADOR** é responsável:

- a.** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- b.** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- c.** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- d.** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- e.** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- f.** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos



GAIA
LEILÕES

para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

- g.** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- h.** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;
- i.** Por todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc;
- j.** Por eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência.

17. Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

18. O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

19. Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos pelo **VENDEDOR** até a data da arrematação, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

- a.** Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o **VENDEDOR** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.



GAIA
LEILÕES

20. O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive:

- a.** por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral;
- b.** pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e
- c.** por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

21. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

22. É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da venda e compra.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA

23. Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelaio de Notas será definido pelo **VENDEDOR**.

- 24.** O prazo referido no item **23** poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.
- 25.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.
- 26.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.

EVICÇÃO DE DIREITO

- 27.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site da leiloeira ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável:
- a.** do valor pago pela aquisição do imóvel;
 - b.** das despesas relativas à formalização da escritura e registro;



- c. das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período posterior à data da arrematação; e
 - d. somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.
- 28.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e a data da conferência dos comprovantes e elaboração do cálculo pelo **VENDEDOR** com aceite do **COMPRADOR** através de carta e/ou e-mail, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).
- 29.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.
- 30.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS (NÃO TEMOS FINANCIAMENTO)

- 31.** No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo **VENDEDOR**. O **VENDEDOR**, por sua vez, entregará ao **COMPRADOR** a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND - Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR - Imposto Territorial Rural dos últimos 5 (cinco) anos e o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura, o **COMPRADOR** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso:
- a. Ato Declaratório Ambiental - ADA, expedido pelo IBAMA;



- b.** averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e;
 - c.** os documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR).
- 32.** Após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como “posse a justo título”, fornecendo cópia do protocolo ao **VENDEDOR**. Após o registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de “posse a justo título” para “área registrada”.
- 33.** Competirá exclusivamente ao **COMPRADOR**, a suas expensas e sem direito a qualquer indenização:
 - a.** apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido;
 - b.** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores;
 - c.** regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos;
 - d.** tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento;
 - e.** realizar o georreferenciamento do imóvel;
 - f.** se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação



e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e

- g.** averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR) perante o IBAMA. O **VENDEDOR** não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação.

34. O **COMPRADOR** tem ciência de que a Escritura só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA e CAR expedido/certificado pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O **VENDEDOR** responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

SUPENSÃO OU CANCELAMENTO

35. Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e o **VENDEDOR** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

36. Na hipótese de cancelamento da venda, por desistência imotivada, o **COMPRADOR**, a critério do **VENDEDOR**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, cabendo ao **VENDEDOR** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.



37. No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** fará a devolução dos valores referente aos itens **35** e **36** em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Distrato, por ambas as partes, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

38. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

39. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

DISPOSIÇÕES FINAIS

40. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

41. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.