

EDITAL QUE SE TRATA DE LEILÃO PREVISTO NO ARTIGO 27 DA LEI 9514/97

001/2021 – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Lucas Rafael Antunes Moreira, mat. JUCEMG 637.

1. Credora Fiduciária.

1.1. ADAMA BRASIL S.A, inscrita no CNPJ sob o nº02.290.510/0001-76, com sede na Rua Pedro Antônio de Souza, Nº 400, Bairro Jardim Eucaliptos, Londrina/PR, CEP: 86.031-610.

1.2 Fiduciantes.

1.2.1. LAVOURA INDÚSTRIA COMÉRCIO OESTE S/A, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 79.851.192/0001-08, com sede e foro na Avenida Senador Atílio Fontana, nº 832, Parque São João, Paranaguá/PR, CEP: 83212-250.

2. Objeto do Leilão.

2.1. Bem imóvel conforme “Anexo 1”.

3. Dia e Horário do Leilão.

3.1. Os interessados poderão oferecer lances eletrônicos através do portal www.lucasleiloeiro.com.br devendo com **antecedência** proceder ao cadastramento junto ao portal/site cientificando das normas por ali impostas.

3.2. Os lances eletrônicos/on-line iniciarão no dia **18/01/2021**.

3.3. O Leilão será realizado no dia **18/02/2021**, 1º leilão, com início às 13:00 através do PORTAL www.lucasleiloeiro.com.br. Caso o bem não seja vendido, fica aberta imediatamente para lances o 2º. Leilão em **04/03/2021**, nas mesmas condições.

3.4. Caso o bem não seja vendido em leilão, o Leiloeiro fica autorizado, a promover a venda do imóvel com exclusividade, pelo prazo de 05 (cinco) meses subsequentes, pelo valor a ser definido pela Cooperativa.

4. Das Visitas Prévias.

4.1. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia.

5. Lances.

5.1. Os lances poderão ser ofertados eletronicamente através do site/portal www.lucasleiloeiro.com.br, ou mediante envio de “Proposta para Compra” previamente.

5.2. O bem será leilado no estado de conservação em que se encontra, não cabendo à comitente e ao leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência ou desocupação dos bens, sendo que eventual ação de imissão na posse será de responsabilidade do arrematante.

5.3. Serão aceitos lances via internet, daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site, com o termo de adesão assinado, com firma reconhecida em cartório e enviado via correio. Estando com o cadastro ativo poderão participar online os interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão e nas normas impostas pelo site. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos online não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação

A respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estiverem participando da forma proposta.

5.4. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

5.5. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da 1ª e 2ª praça.

6. Proposta para Compra.

6.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, na Rua Idalina Dornas, nº 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, CEP 35680-156 ou por WhatsApp (37) 99863-9330 ou por e-mail secretario10@lucasleiloeiro.com.br, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria).

7. Condução do Leilão.

7.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

7.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

7.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que o mesmo envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

7.4. O bem será vendido a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor.

7.5. O valor mínimo determinado pelo comitente/vendedor não será divulgado, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances “vis”.

7.6. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

8. Lances Condicionais.

8.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo Vendedor, o Leiloeiro poderá acolher “lances condicionais” os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os “lances condicionais” serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Caso a vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

9. Dos Valores.

9.1. O imóvel está sendo ofertado para pagamento à vista, ou parcelado nas condições previstas no “Anexo 3 - Opção de Parcelamento”.

9.2. A venda, mediante pagamento parcelado, independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada, ainda, à aprovação do VENDEDOR. Para a realização da análise, o COMPRADOR deverá apresentar cédula de identidade, CPF, comprovante de renda, última Declaração de Imposto de Renda completa e comprovante de residências originais ou autenticados, que deverão ser encaminhados em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, na Rua Idalina Dornas, nº 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, CEP 35680-156 ou por meio de FAX (37) 3242- 2218 ou por e-mail secretario10@lucastleiloeiro.com.br; sendo que este último

cuidará de encaminhar a mencionada documentação ao VENDEDOR para que providencie mencionada análise. Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, realizar ou não a venda parcelada, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

9.3. Caberá ao arrematante, o pagamento ao leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. O arrematante que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do leiloeiro (5%), assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 48 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail secretario15@lucastleiloeiro.com.br ou via WhatsApp (37) 99863-9330.

10.2. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

10.3. Nos casos específicos, é obrigatória, por parte do COMPRADOR, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

10.4. Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematados até aquele momento, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Em relação ao imóvel arrematado à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo VENDEDOR. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do VENDEDOR, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

10.6. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

10.7. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal,

impostos, taxas e a comissão do leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

10.8. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

10.9. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da carta de arrematação ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

10.10. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo VENDEDOR se dará na data do registro da respectiva carta de arrematação na matrícula imobiliária, ficando o COMPRADOR, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

10.11. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

10.12. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, 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 condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia.

11. Das Despesas com a Transferência do Imóvel.

11.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel arrematado e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

12. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel.

12.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças

nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

12.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o COMPRADOR assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

12.3. O COMPRADOR declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

12.4. O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis onde está matriculado, e nas condições fiscais em que se apresentar perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e Receita Federal, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do Comprador.

13. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso do Imóvel.

13.1. O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, 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, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

14. Penalidades.

14.1. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

14.2. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões on-line e presenciais futuros.

14.3. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, **principalmente à combinação de lances e/ou propostas**, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 8.666/93:

(...)

Art. 90. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa

(...)

Art. 93. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

(...)

Art. 95. Afastar ou procura afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

15. Disposições Gerais.

15.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

15.2. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo vendedor.

15.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel.

15.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

15.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do leiloeiro.

15.6. O bem objeto deste leilão pode ser oriundo de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do imóvel descritos no Anexo I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, serão realizados 1º (primeiro) e 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, a venda por leilão se dá para pagamento da dívida fiduciária, já observados os procedimentos prévios previstos na lei.

15.7. O Vendedor reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos Arrematantes o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

15.8 O pagamento relativo ou sinal e a comissão do leiloeiro, fica subordinado à Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

15.9. O arrematante declara estar ciente que o Vendedor não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir no bem alienado, nos termos do art. 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

15.10. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo leiloeiro, através do telefone (37) 3242-2218, por e-mail, secretario10@lucastleiloeiro.com.br, escritório na Rua Idalina Dornas, nº 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, CEP 35680-156.

16. Das Pendências Judiciais e Extrajudiciais

16.1. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) informado(s) e ciente(s) das pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no Anexo I do presente edital.

16.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e conseqüente livre desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

16.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor do VENDEDOR eventual ação judicial e, ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do COMPRADOR será automaticamente rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

16.4. Tendo em vista as arrematações de imóvel com pendência de ações judiciais conforme disposto no Anexo I, obriga-se o COMPRADOR ARREMATANTE a substituir o VENDEDOR no polo ativo da ação de imissão na posse movida pelo VENDEDOR em face do(a) antigo(s) devedor(es) fiduciante (s), conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação ao imóvel arrematado.

16.4.1. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, SEM RESERVAS, assinado pelos advogados do VENDEDOR em favor dos advogados indicados pelo COMPRADOR/ARREMATANTE, ser-lhe-á entregue juntamente com a documentação de formalização da presente arrematação, não se responsabilizando o VENDEDOR pelo eventual insucesso na ação de imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo causídico eleito pelo COMPRADOR ARREMATANTE.

16.4.2. A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo COMPRADOR/ARREMATANTE.

16.4.3. O COMPRADOR/ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto à (às) ação(ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo I Edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pelo VENDEDOR, declarando o COMPRADOR/ARREMATANTE, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

16.5. Os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo ARREMATANTE serão passíveis de ressarcimento por parte do VENDEDOR nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação transitada em

julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

16.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 12.2, fica desde já cientificado o arrematante que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina/PR, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Londrina/PR, 12 de janeiro de 2021.

Anexo 1 - Imóvel:

Item Nº	Descrição	Valores R\$
01	<p>Lote nº 01, quadra 1650, sito à Rua Leôncio Amadori em Pato Branco/PR, com área de 893,00m², sem benfeitorias. Limites e confrontações conforme matrícula.</p> <p>Matrícula Nº 15.412, Lv. Nº2, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.</p>	<p>2ª Praça R\$ 343.355,63 (Trezentos e quarenta e três mil trezentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e três centavos)</p>
02	<p>Lote nº 02, quadra 1650, sito à Rua Leôncio Amadori em Pato Branco/PR, com área de 1.655,09m², sem benfeitorias. Limites e confrontações conforme matrícula.</p> <p>Matrícula Nº 15.413, Lv. Nº2, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.</p>	<p>2ª Praça R\$ 602.719,22 (Seiscentos e dois mil, setecentos e dezenove reais e vinte e dois centavos)</p>

Anexo 2 – Proposta de Compra

Ao Leiloeiro Público Oficial,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): _____ Leilão: _____

Data: ____ / ____ / ____

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R\$ _____ (_____)

Mais comissão de 5% referente à comissão do leiloeiro.

Forma de pagamento

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ: RG/Insc.Est.

Profissão:

Estado Civil:

Cônjuge:

CPF:

RG:

Endereço:

Número

Complemento:

Bairro:

Cep:

Cidade:

UF

Tel. fixo:

Tel. cel:

Fax:

Email:

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,

_____, de _____ de 20____.

Ass.: _____ .

Anexo 3 – Formas de Pagamento:

1) À vista;

2) Parcelado:

- Sinal mínimo de 25% e o saldo restante em até 10 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.
- Sinal mínimo de 25% e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, se positivo, a ser pago em 24 parcelas mensais.
- Sinal mínimo de 30% e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, se positivo, a ser pago em 36 ou 48 parcelas mensais.

(* O COMITENTE PODERÁ RECUSAR, APÓS OCORRÊNCIA DO LEILÃO, AS ARREMATACÕES COM PARCELAMENTO, A SEU CRITÉRIO.

() O ARREMATANTE QUE OPTAR POR PAGAMENTO PARCELADO CONFORME CONDIÇÕES ACIMA AUTORIZA, A PARTIR DO MOMENTO DO LANCE, O COMITENTE VENDEDOR A FAZER AS CONSULTAS DE CPF NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO E BACEN.**

(*) A ESCRITURA DEFINITIVA SERÁ PASSADA AO FINAL DO PAGAMENTO.**

(**) O COMITENTE, A SEU CRITÉRIO, CASO O VALOR SEJA FINANCIADO, PODERÁ INCLUIR AS DESPESAS COM ITBI E REGISTRO DO IMÓVEL, PARA QUE O IMÓVEL SEJA ALIENADO AO COMPRADOR, FICANDO COMO GARANTIA A FAVOR DO VENDEDOR.**