DocuSign Envelope ID: C475C11C-A2A2-4C99-9A5C-258FCDACE3A1

LEILÃO PÚBLICO Nº 2022/000091 - 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: **24/08/2022**. Hora: **13:00**. Modalidade: (X) **online: https://www.zukerman.com.br/**. Modo de Disputa (X) Aberto (Lance). 3. LEILOEIRO(A) OFICIAL ["LEILOEIRO"] - Nome: Dora Plat CPF: 070.809.068-06. Inscrição na Junta Comercial (UF): SP. Nº da Inscrição: 744. Telefone: (11) 3003-0677. E-mail: dplat@zukerman.com.br. Endereço: Avenida Angélica, 1996, Higienópolis. Cidade/UF: São Paulo/SP. CEP: 01228-200. 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/ARREMATAÇÃO - a) Plataforma PAGIMOVEL (CNPJ: 21.129.873/0001-79) ["Pagimovel®"]. b) Site: www.pagimovel.com.br. c) Email: leiloes@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) À vista com prazo de pagamento de até 90 dias. À Vista com prazo de 90 dias para pagamento (30/60/90) e entrada de 30%. 7.TAXA DE SERVIÇO PAGIMOVEL - 1.5% sobre o valor do lance vencedor. 8. ELEIÇÃO DO FORO - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital. São Paulo/SP, 03 de Agosto de 2022.

E D I T A L

A **EMGEA S.A. – Empresa Gestora de Ativos S.A. ("EMGEA S.A")**, empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, 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, atual Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, regendo-se pelo Estatuto Social aprovado pela Ata da 16ª Assembleia Geral Extraordinária, de 29 de abril de 2022, publicado no Diário Oficial da União de 03 de maio de 2022, regendo-se pelo Estatuto vigente na data de publicação deste Edital, 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 05, 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 5 deste Edital. 4.2 Os imóveis relacionados e descritos no Anexo 5 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 5 do presente Edital serão ofertados na situação jurídico/processual em que se encontram, assumindo, o ARREMATANTE, de modo expresso, os riscos correspondentes a todas as pendências judiciais e/ou administrativas incidentes sobre os bens imóveis, respondendo a EMGEA S.A. pela evicção de direito na forma da lei. 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 5. 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 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 a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor ao leiloeiro oficial, a título de comissão. 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 a taxa informada no Sumário do Edital que incidirá sobre o valor do lance vencedor. 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 Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, 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 24 (vinte e quatro) 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. 10.3 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. 10.3.1 Apresentação da proposta constando o valor do lance ofertado e declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, se for o caso, conforme Anexo 01; 10.3.2 Apresentação de documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, quando optante de financiamento imobiliário; 10.3.3 Apresentação dos documentos que constam do Anexo 01. 10.3.4 Quando ocorrer alteração da proposta inicial, em virtude de modificações nos valores financiados, da linha de crédito, o ARREMATANTE deverá assinar aditivo de sua proposta com as devidas atualizações. 10.4 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 10.3 e 10.4 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 proponente 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 05 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) do valor do lance vencedor 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 o valor do lance vencedor 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 o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, Anexo 4A, B e C, nos termos do item 15.1.2 deste Edital. - PAGAMENTO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO 14.4 Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios, na proporção indicada no item 6 do Sumário do Edital, no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, Anexo 4A, B e C, nos termos do item 15.1.2 deste Edital. 14.5 O saldo do preço do imóvel, a ser pago por meio do Financiamento Imobiliário, deverá ser creditado à EMGEA S.A em até 135 (cento e trinta cinco) dias corridos, após a assinatura do contrato descrito no item 15.1.2 deste edital. 14.6 No pagamento por meio de financiamento imobiliário será de responsabilidade do proponente 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 financiamento imobiliário, conforme Anexo 01. 14.7 No caso de financiamento imobiliário, 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 instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento imobiliário. 14.8 Aqueles interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão dirigir-se às instituições financeiras, em tempo hábil para inteirar-se das condições gerais e habilitar-se ao crédito, antes do prazo estipulado para realização do leilão, além de verificar o limite de crédito disponibilizado para o financiamento. 14.9 No caso de financiamento imobiliário os interessados, obrigatoriamente, deverão ter que comprovar a aprovação prévia do crédito, conforme item 10.3.2 deste Edital, para apresentação da proposta. 14.10 Para fins de obtenção de financiamento imobiliário, será de responsabilidade do ARREMATANTE providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, tanto documentos do comprador, do vendedor, como do imóvel. 14.11 No caso de eventual documento do vendedor ou do imóvel que não possa ser produzido por iniciativa própria do ARREMATANTE, este poderá solicitar formalmente ao vendedor. 14.12 Os documentos listados a seguir são os normalmente solicitados pelas instituições financeiras para a análise de concessão de financiamento imobiliário. Os proponentes deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para a concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se haverá necessidade de documentação não listada nos itens a seguir e que não possa ser produzido por iniciativa própria do ARREMATANTE, em caso positivo o interessado deverá verificar junto ao vendedor sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito. 14.12.1 Documentos do vendedor: 14.12.1.1 CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; 14.12.1.2 Certidão negativa de débitos junto ao INSS; 14.12.1.3 Certidão Negativa de débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União; 14.12.1.4 Certidão Negativa de débitos relativos a tributos estaduais; 14.12.1.5 Certidão Negativa de débitos relativos a tributos municipais; 14.12.1.6 CRF – Certificado de Regularidade do FGTS; 14.12.1.7 Ata da Assembleia que elegeu a Diretoria. 14.12.2 Documentos do imóvel: 14.12.2.1 Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis; 14.12.2.2 Certidão Vintenária do Imóvel; 14.12.2.3 Certidão Negativa de Tributos Municipais; 14.12.2.4 Declaração de Inexistência de Débito Condominial, assinada pelo síndico, acompanhada de Ata de Assembleia que o elegeu ou cópia do contato com a Administradora do Condomínio, acompanhada de Ata da Assembleia que aprovou a referida empresa. 14.13 Os interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se a documentação citada no item 14.12 é suficiente. Havendo necessidade de documentação complementar, o interessado deverá verificar junto ao vendedor sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito. 14.14 Na existência de algum apontamento em um dos documentos relacionados no item 14.12, que venha a ser indicado pela instituição financeira como impeditiva da concessão do financiamento imobiliário à EMGEA S.A prestará os devidos esclarecimentos à respectiva instituição, caso solicitado formalmente, e em casos de esclarecimentos ou documentos complementares que não possam ser produzidos por iniciativa própria do proponente. 14.15 O ARREMATANTE deverá verificar se o vendedor e imóvel, incluindo as condições de ocupação do imóvel, atendem às condições e exigências para obtenção de crédito junto à instituição financeira escolhida, sendo de sua inteira responsabilidade caso o crédito não seja liberado no prazo previsto neste Edital, caracterizando sua desistência nos termos do item 19. 14.16 O ARREMATANTE também deverá atentar-se para os casos de imóveis ocupados, quanto à viabilidade de realização de vistoria no imóvel, item exigido para liberação do financiamento imobiliário, caracterizando em caso de inviabilidade vistoria e, por consequência, não liberação do crédito no prazo previsto neste Edital, sua desistência nos termos do item 16 deste Edital. O ARREMATANTE fica ciente que é sua responsabilidade verificar a viabilidade da realização da vistoria do imóvel antes da apresentação de sua proposta/lance. 14.17 A desistência será caracterizada, no caso de proposta para pagamento por meio de financiamento imobiliário quando: a. o valor correspondente não seja creditado à EMGEA S.A, por qualquer motivo, pela instituição financeira escolhida pelo proponente; b. tendo o proponente o financiamento imobiliário cancelado ou não apresentando as condições exigidas para sua obtenção; c. quando o proponente não efetuar, no prazo previsto, o pagamento do valor total da proposta com recursos próprios. 14.18 As tratativas de qualquer assunto referente ao financiamento imobiliário deverão ser negociadas diretamente com a agência da instituição financeira responsável pela operação. 14.19 O ARREMATANTE vencedor pagará 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor 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 05 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 assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças que será assinado eletronicamente pelo ARREMATANTE, Anexo 4A e 4B deste Edital; 15.1.3 lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra que deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias, após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças e a quitação do preço do imóvel, podendo ser prorrogada caso ocorra alguma exigência cartorária adicional ou dificuldade na formalização das assinaturas necessárias. 15.1.4 Na hipótese do pagamento ser efetuado por meio de recursos próprios e financiamento imobiliário, será adotado, na formalização do negócio, o instrumento utilizado pela instituição financeira que conceder o financiamento imobiliário, Instrumento este que deverá ser registrado em até 90 (noventa) dias corridos da assinatura da data do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, sob pena, de não cumprido este prazo, o ARREMATANTE ser considerado desistente, conforme item 16 deste Edital. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por 30 dias, quando solicitado pelo ARREMATANTE durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pela EMGEA S.A. 15.2 A gestão do envio e controle de assinaturas da Ata de Arrematação, do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, 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. 15.5.1 Em caso de pagamento por meio de financiamento imobiliário, as ações para o registro poderão ser adotadas pela EMGEA S.A ou pela instituição financeira que estiver concedendo o crédito. 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 05, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) correrão por conta do adquirente. 15.7 Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes, respondendo a EMGEA S.A. pela evicção de direito na forma da lei. 15.8 Existindo valores não quitados de IPTU e condomínio, a EMGEA S.A. ficará responsável pela quitação dos valores devidos, quando aplicável: 15.8.1 Para pagamento à vista ou até em 3 parcelas, até a efetivação do registro da transferência do imóvel ao ARREMATANTE junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do ARREMATANTE; 15.8.2 Para financiamento imobiliário, a responsabilidade pela quitação é até a efetivação do registro do Instrumento de Financiamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de responsabilidade do ARREMATANTE. 15.9 Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o adquirente 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 05, serão atribuídos ao ARREMATANTE. 15.10.1 O ARREMATANTE somente receberá os direitos de posse exercidos pela EMGEA S.A. sobre o imóvel, após o recebimento do valor total ofertado no lance e o devido registro da Escritura Pública Venda e Compra ou do registro do Instrumento de Financiamento, nos casos de financiamento imobiliário, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. 15.11 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. 15.12 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. 15.13 Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade. 15.14 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 contratos; 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 10.3.1 a 10.3.3 e prazo estipulado nos itens 10.3 e 10.4 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 no Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças. 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; f. Certidão de registro do pacto Antenupcial, se o ARREMATANTE for casado após 1977 em regime diverso da comunhão parcial de bens; g. Comprovante de residência do ARREMATANTE expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega; h. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do cônjuge ARREMATANTE, se for o caso; i. Instrumento de mandato/procurações, quando o ARREMATANTE for representado; j. Carta de crédito aprovada (se forma de pagamento for financiamento, prazo de validade superior a 20 dias da data de avaliação) • 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; f. Carta de crédito aprovada (se forma de pagamento for financiamento, prazo de validade superior a 20 dias da data de avaliação). 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