DocuSign Envelope ID: A577C3E8-F81B-493C-AA8C-341A5BB0F378

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Dora Plat - Leiloeira Oficial registrada na JUCESP sob nº 744, estabelecido na Rua Minas Gerais, 316 – Cj. 62 – Higienópolis – São Paulo/ SP - telefone: (11) 3003-0677 ("Leiloeiro"), torna público, que devidamente autorizado pelo BANCO PAN S.A., com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrito no CNPJ: 59.285.411/0001-13 ("PAN"), sucessor por incorporação da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de junho de 2017, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 550.627/17- 0, em sessão de 12 de dezembro de 2017 e pela BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar, BelaVista, inscrito no CNPJ: 03.767.538/0001 -14 (PAN e BS, conjuntamente denominados "VENDEDORES" e, quando considerados individualmente, "VENDEDOR"), promoverão avenda dos imóveis relacionados no ANEXO I, parte integrante deste Edital, em LEILÃOEXTRAJUDICIAL ("Leilão"), com **fechamento no dia 10/08/2023 a partir das 13h00**.Somente serão aceitos lances "on-line", por meio de acesso ao site: www.portalzuk.com.br.Os imóveis relacionados no Anexo I ("Imóveis" se denominados conjuntamente, ou individualmente "Imóvel") serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer, desde queobservado o valor mínimo para a venda, ficando reservado aos VENDEDORES o direito de, aseu exclusivo critério ou necessidade, vender ou não o(s) Imóvel(is) pelo maior lance alcançadoou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reuniros Imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro. O Leilão será regidopelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesãosem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis. 1 OBJETO - 1.1 Alienação do(s) Imóvel(is) relacionado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital. 2 PROPOSTAS E HABILITAÇÃO - 2.1 Os interessados em participar do Leilão, deverão se cadastrar no site: www.portalzuk.com.br no prazo máximo de até 1 (uma) hora útil antes do início do fechamento do Leilão e se habilitar até as 12:00h (horário de Brasília/DF) do dia 10/08/2023, acessando a página do Leilão e clicando na opção "HABILITE-SE". Não serão aceitas habilitações após este prazo. 2.2 O proponente vencedor no Leilão deverá obrigatoriamente fornecer os seguintes documentos para formalização da arrematação: a) Se pessoa física: RG/RNE, CPF/MF, Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras). b) Se pessoa jurídica: Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada dos mesmos. c) Representação por Procuração: No caso de representação por terceiros, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, a procuração deverá ser por outorgada para fins específicos. d) Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea "a" ou "b" acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto, principalmente no que concerne à aquisição de imóveis rurais, conforme item 3.21, abaixo: e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea "a" acima, só poderão adquirir Imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal. f) Outros documentos: Aos VENDEDORES é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda. 2.2.1 A não apresentação da documentação em referência, no prazo estabelecido pelos VENDEDORES poderá acarretar, a critério exclusivo dos VENDEDORES e sem quaisquer ônus a este, o cancelamento da arrematação, conforme item 3.2, abaixo. 3 CONDIÇÕES DE VENDA - 3.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital. 3.2 O proponente vencedor por meio de lance "on-line", terá o prazo de 2 (dois dias) depois de comunicado expressamente para: (i) efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do preço de aquisição do Imóvel ("Preço"); (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro; (iii) apresentar a documentação indicada no item 2.2 do presente Edital. No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor sujeito a sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos. 3.2.1 Os pagamentos supracitados deverão ser efetivados, através de TED ou transferência bancária de conta-corrente de titularidade do proponente vencedor para contas-correntes bancárias do respectivo VENDEDOR e Leiloeiro, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada. 3.2.2 Somente serão aceitos lances via internet por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro. Os horários considerados para este Leilão serão sempre os de Brasília/DF. 3.2.3 Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente àquelas contidas nas Condições de Venda e de Pagamento, sendo pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma "on-line", os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do Leiloeiro, bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital. 3.2.4 Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário pré-estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado. 3.3 Os VENDEDORES, ademais, reservam para si o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por proponente vencedor que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante eles, VENDEDORES. 3.4 A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste Leilão são meramente enunciativas, não podendo o proponente vencedor alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Imóveis. 3.5 Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, o interessado, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, bem como verificar o Imóvel "in loco" e respectiva documentação imobiliária pertinente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem. 3.6 Os VENDEDORES não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir nos Imóveis arrematados, inclusive, mas não exclusivamente: divergências de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do Preço ou mesmo a rescisão do respectivo instrumento que formalizará a aquisição de qualquer Imóvel. 3.6.1 Nos casos de imóveis foreiros ou terreno de marinha (ver descrição específica do lote), os VENDEDORES se responsabilizam pelo pagamento da taxa de aforamento até a data da realização do Leilão, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura (conforme definição contida no item 6.1) ao proponente vencedor que atender às exigências contidas no item 3.2 (doravante, "ARREMATANTE"). 3.6.2 Se após a data do Leilão for confirmada a condição de imóvel foreiro ou terreno de marinha, assume o ARREMATANTE a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da Escritura do Imóvel. 3.6.3 Os VENDEDORES não se responsabilizam pelo atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação dos Imóveis, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., ficando a cargo do ARREMATANTE tais providências, independente da data do fato gerador. 3.7 Os VENDEDORES não são obrigados a entregar qualquer documento para a regularização do Imóvel, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, alvarás. Ficarão a cargo do ARREMATANTE, as providências para obtenção dos mesmos e respectivos custos. 3.8 Os VENDEDORES não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao ARREMATANTE cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos. 3.9 Os VENDEDORES não respondem por débitos incidentes sobre os Imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, assumindo o ARREMATANTE a responsabilidade pela apuração e regularização junto aos órgãos competentes, independente da data de sua constituição. Os VENDEDORES não respondem, ainda, por quaisquer outros ônus, providências ou encargos, inclusive perante o Registro de Imóveis, os quais serão integralmente assumidos pelo ARREMATANTE, salvo expressamente previsto de forma diversa neste Edital. 3.10 A posse do Imóvel, desde que desocupado, será transmitida ao ARREMATANTE após a quitação do valor de venda (venda á vista) ou a formalização da venda parcelada e pagamento da entrada (venda parcelada). Nas situações em que o Imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao VENDEDOR competente entregar ao COMPRADOR a posse direta do Imóvel, o COMPRADOR assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas, cabendo ao COMPRADOR, previamente à arrematação, cientificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital. 3.10.1 Dos Imóveis que forem objeto de ações de reintegrações de posse em andamento, ficará o respectivo VENDEDOR responsável pela condução da demanda judicial até o trânsito em julgado. Já, dos Imóveis que não forem objeto de ações de reintegrações de posse, competirá ao ARREMATANTE tomar as medidas possessórias cabíveis. 3.11 No caso de Imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo ARREMATANTE, na forma da lei. Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o ARREMATANTE se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições. 3.12 Nos casos mencionados no dispositivo acima constarão do recibo a ser outorgado ao ARREMATANTE que maior lance tiver ofertado que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor. 3.13 Salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote, cada VENDEDOR é responsável, até a data da realização do Leilão, por todos os impostos e taxas incidentes sobre seus respectivos Imóveis, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo. Todos os impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir da data de realização do Leilão, correrão por conta do ARREMATANTE, que deverá pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do VENDEDOR, de seus antecessores ou de terceiros. 3.13.1 Se na descrição específica do lote houver menção a débitos pretéritos e vencidos, cuja quitação seja de responsabilidade do ARREMATANTE, exemplificativamente, tributos e despesas condominiais, este deverá quitá-los junto a seus respectivos credores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do Leilão, sendo esta condição para a formalização da venda e compra através de um dos instrumentos previstos no item 6.1 abaixo. A não comprovação da quitação de referidos débitos pelo COMPRADOR, no prazo acima indicado, implicará no cancelamento automático da Ata e do Recibo de Leilão, ficando o VENDEDOR liberado para negociar o Imóvel com terceiros. 3.13.1.1 Na hipótese de venda a prazo, conforme item 4.3 infra, o prazo de 30 (trinta) dias referenciado no item 3.13.1 supra, inicia-se na data do recebimento da comunicação por escrito do VENDEDOR ao COMPRADOR, sobre a efetiva aprovação de seu crédito. Assim, nas vendas a prazo, o COMPRADOR deverá aguardar a manifestação positiva do VENDEDOR, sobre a análise de seu crédito, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra. 3.13.1.2 Na hipótese de aquisições referenciadas no item 4.2, infra, o prazo de 30 (trinta) dias previsto no item 3.13.1 supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrito do VENDEDOR ao COMPRADOR, da efetiva aprovação da venda. Assim, nessa hipótese, o COMPRADOR deverá aguardar a manifestação positiva do VENDEDOR, sobre a aprovação da venda, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra. 3.13.1.3 Na hipótese de aquisições referenciadas nas cláusulas 3.11 e 3.12 supra, o prazo de 30 (trinta) dias previstos no item 3.13.1, supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrita do VENDEDOR ao ARREMATANTE, da efetiva aprovação da venda (nas hipóteses dos itens 4.2 e 4.3, infra) e do não exercício do direito de preferência pelo locatário ou situações especiais. Assim, nessa hipótese, o ARREMATANTE deverá aguardar a manifestação positiva do VENDEDOR, para então proceder à quitação dos débitos referenciadosem 3.13.1. supra. 3.14 Na hipótese de venda de fração ideal, o ARREMATANTE assume, solidariamente com os demais coproprietários, a responsabilidade por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do Imóvel, independente da data de sua constituição, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao VENDEDOR, ainda que eventualmente lançados em nome do VENDEDOR, de seus antecessores ou de terceiros. 3.14.1 Na eventualidade de pagamentos de tais débitos, impostos e taxas, gravames e/ou despesas pelo VENDEDOR, obriga-se o ARREMATANTE a efetuar o reembolso no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas), após notificação do VENDEDOR nesse sentido. O não cumprimento da obrigação pelo ARREMATANTE implicará na penalidade prevista no item 7.1 do presente, sem prejuízo da postergação da outorga da Escritura, até o efetivo cumprimento da obrigação, conforme faculta o item 6.2 infra. 3.15 Na hipótese do ARREMATANTE arrematar fração ideal de Imóvel, o VENDEDOR não se responsabilizará por eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser outorgado. 3.16 Em caso de Imóvel gravado com ônus de penhora ou hipoteca em favor de terceiros ou do VENDEDOR e empresas do Grupo econômico a que pertence respectivo VENDEDOR, ficará sob inteira responsabilidade do ARREMATANTE o cancelamento desses registros e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do Imóvel. O ARREMATANTE deverá certificar-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos. 3.17 O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. dos Imóveis neste Edital e Anexos, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 infra. 3.18 Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns Imóveis disponibilizados à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o ARREMATANTE pleitear o desfazimento da venda. 3.18.1 Caso as ações judiciais expressamente informadas na descrição específica do lote envolvam discussões sobre a propriedade do Imóvel e em decorrência das mesmas venha a ocorrer evicção (perda da coisa por força de sentença judicial), a responsabilidade do VENDEDOR por evicção será limitada à devolução do valor correspondente ao Preço do Imóvel, atualizado com base na variação do IGP-M/FGV, a contar do pagamento integral do Preço, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas pagas, se a prazo. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o ARREMATANTE não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo ARREMATANTE no Imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção. 3.19 Os VENDEDORES esclarecem ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo os Imóveis alienados, o VENDEDOR competente apenas se manifestará ao ARREMATANTE sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o VENDEDOR responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei. 3.20 Salvo se houver previsão expressa em sentido contrário na respectiva convenção de condomínio, nos termos da Lei 12.607, de 4 de abril de 2012 que alterou o § 1° do Art. 1.331 do Código Civil, eventual Imóvel consistente em vaga de garagem correspondente a unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de condomínio somente poderá ser adquirida por proprietário de outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio. Ficam excetuados desta regra as vagas de garagem situadas em empreendimentos caracterizados como "edifício garagem". 3.21 Em caso de imóvel(is) rural(is), fica estabelecido que: a) Após a assinatura da Escritura (Preço à vista) ou do CVC (Preço parcelado), ficará a cargo do respectivo VENDEDOR providenciar a declaração do ITR do exercício vigente, protocolando junto à Receita Federal, o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR, DIAC- Alienação. Ao ARREMATANTE ficará o encargo de entregar a declaração do ITR dos próximos exercícios e efetuar o pagamento dos tributos correspondentes, com a manutenção da documentação comprobatória. b) Ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas do ARREMATANTE providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento do(s) Imóvel(is) adquirido(s), conforme determina a Lei nº 10.267/01 e Decreto Lei nº 4.449/02, obtendo para tanto, toda a documentação que se fizer necessária, também às suas exclusivas expensas, exemplificativamente, Georreferenciamento, Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, Memorial Descritivo de Área, Certidão de Regularidade Física de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal, Certidão do INCRA, Declarações de Reconhecimento de Limite eaverbação de reserva legal. c) Assume o ARREMATANTE a obrigação de comparecer junto ao INCRA e/ou Prefeitura Municipal e/ou Secretaria do Patrimônio da União, dentre outros, para proceder à atualização do cadastro do Imóvel para seu nome, comprovando essa providência junto ao VENDEDOR correspondente, mediante envio de cópia do protocolo. 3.21.1. A venda de imóveis rurais para pessoa física ou jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou para pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior ("Adquirente Estrangeiro"), está condicionada à observância e cumprimento, pelo Adquirente, das regras previstas na Lei n. 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, bem como dasdemais disposições legais que tratem da matéria. 3.21.1.1 Como condição para a formalização da Escritura ou do CVC Adquirente Estrangeiro deverá obter e apresentar ao VENDEDOR, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), contados da data de realização do Leilão, toda a documentação e autorizações necessárias, especialmente as previstas no presente Edital e na legislação vigente, notadamente, aquelas indicadas na Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário. O não cumprimento de referida obrigação no prazo indicado impossibilitará a concretização do negócio, sendo facultado ao VENDEDOR, expirado o referido prazo, vender o Imóvel a terceiros, sem que tal fato lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades, tornando-se automaticamente sem efeito a Ata e Recibo de Leilão. 3.21.1.2 O ARREMATANTE é o único responsável em obter as autorizações necessárias para adquirir o imóvel rural, em observância à Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, não sendo imputada qualquer responsabilidade ao VENDEDOR, na hipótese de negativa dos órgãos competentes. 3.21.1.3 O Adquirente Estrangeiro obriga-se a informar e a comprovar ao VENDEDOR qualquer alteração de sua condição societária que afaste a incidência das restrições previstas na legislação vigente para a aquisição de imóveis rurais para estrangeiros (notadamente Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário), no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, contados da data em que tiver ocorrido citada alteração. 3.21.1.4 A venda de imóveis rurais será formalizadana forma do item 6.1, ressaltando que os referidos documentos estarão sujeitos a alterações, de acordo com as condições apresentadas neste Edital, bem como eventuais outras que poderão ser solicitadas pelo Tabelião de Notas escolhido, no caso da formalização por Escritura. Não obstante, fica ciente o ARREMATANTE que, para a formalização e registro da Escritura, deverá aguardar a conclusão das providências indicadas nos itens 6.4 e 6.5, infra, comprometendo-se o VENDEDOR a informar ao ARREMATANTE, assim que concluídas, de modo a convocá-lo a comparecer perante o Tabelionato de Notas escolhido, para a celebração do instrumento, tendo o ARREMATANTE inequívoca ciência e concordância de que eventual atraso não lhe dará direito ao pleito de qualquer multa, indenização ou abatimento no Preço arrematado. 3.21.1.5 O ARREMATANTE declara inequívoca ciência que, somente após (i) a obtenção de todas as autorizações e documentos relacionados na Lei 5.709 de 07/10/1971, Decreto n° 74.965 de 26/11/1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativanº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário; bem como (ii) após a lavratura do instrumento público, poderá ter direito a ser imitido na posse do imóvel rural adquirido. 3.22 Na aquisição de direitos decorrentes de carta de arrematação, o ARREMATANTE adquirirá tão somente direitos pessoais e não a propriedade do Imóvel, devendo o mesmo certificar-se dos riscos envolvendo tal aquisição. Para que dita propriedade se consolide em nome do ARREMATANTE, necessário se faz o registro da mencionada carta em nome do VENDEDOR competente e, após, a lavratura da Escritura em nome do ARREMATANTE. Todas as providências e custos envolvidos, exemplificativamente, expedição de segunda via e/ou rerratificação da carta de arrematação/adjudicação, atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, recolhimento do ITBI, se necessário nestes atos, serão de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE. 3.23 Os VENDEDORES estão obrigados a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e 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. 3.23.1 Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição do(s) Imóvel(is) objeto do presente Leilão, o ARREMATANTE, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) Imóvel(is), a ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar aos VENDEDORES, imediatamente, caso haja qualqueralteração nos dados cadastrais fornecidos. 3.24 Caso o ARREMATANTE seja representado por procurador legalmente nomeado, na forma do item 2.2, alínea "c" do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na procuração que outorgar, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998, sob pena de não concretização da venda. 3.25 Para aquisições que atinjam ou superem o valor mínimo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), seja pela compra de um Imóvel nesse valor, seja pela compra de mais de um Imóvel cuja somatória dos preços de aquisição atinja ou supere esse valor, as vendas estarão condicionadas à aprovação interna do respectivo VENDEDOR, que será feita após o dia do Leilão, mediante a assinatura pelo ARREMATANTE (pessoa física ou jurídica) da Ficha Cadastral e apresentação dos seguintes documentos: Procuração (se houver), declaração de imposto de renda (pessoa física), contrato social e duas últimas alterações, balanço patrimonial, CNPJ, RG e CPF dos sócios (se pessoa jurídica), além de CPF e RG do procurador (se houver). Nessa hipótese, caso haja óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do VENDEDOR, o ARREMATANTE será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o consequente distrato da Ata e do Recibo de Leilão e devolução dos eventuais valores e do(s) cheque(s) entregue(s) pelo ARREMATANTE ao VENDEDOR o qual ficará, doravante, liberado para alienar o Imóvel a terceiros. 3.26 Não poderá o ARREMATANTE ser ex-proprietário(s) do Imóvel, bem como a compra não poderá ser realizada por seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) mesmo(s) seja(m) sócio(s), diretor(es), ou administrador(es), exceto se o ex-proprietário tiver dado o Imóvel ao VENDEDOR respectivo como pagamento de dívida contraída por terceiros. 4 PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - 4.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. 4.2 Pagamento à Vista com desconto de 10% (dez por cento) sobre o Preço - para todos os Imóveis. 4.3 Pagamento Parcelado - para todos os lotes. a) Parcelamento em 12 (doze) parcelas: Sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos. b) Parcelamento em 24 (vinte e quatro) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, 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 (vinte e quatro) parcelas mensais. c) Parcelamento em 36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) doPreço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de jurosefetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price ecorreção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, se positivo, a ser pago em36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) parcelas mensais. 4.4 As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo respectivo VENDEDOR. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em até 30 (trinta) dias contados da data do Leilão e contra a assinatura, a exclusivo critério do respectivo VENDEDOR, do, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com cláusula resolutiva ("CVC") prevista no item 6.1, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão, ou não, da posse precária do Imóvel. 4.4.1 Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do Preço, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, conforme o caso, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso. 4.4.2 O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, na exclusiva hipótese de celebração do CVC pelas Partes, em seus exatos vencimentos, acarretará em imediata constituição em mora do ARREMATANTE, facultando ao VENDEDOR, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo o sinal de 20% (vinte por cento) ou 25% (vinte e cinco por cento) já pago pelo ARREMATANTE, a título compensatório, ficando oImóvel liberado para ser comercializado novamente pelo VENDEDOR. Não constituirão motivopara desfazimento do negócio pelo ARREMATANTE, ou modificação dos vencimentos dasparcelas do saldo do Preço, o eventual atraso na formalização do CVC, especialmente quandocelebrado fora da Sede da Matriz do VENDEDOR competente. 4.5 Pagamento Financiado – O pagamento dos Imóveis desocupados poderá ser financiado junto a qualquer instituição financeira, a critério exclusivo do ARREMATANTE. 4.5.1 Independentemente da instituição financeira financiadora escolhida, o ARREMATANTE terá o prazo máximo de 60 dias, a contar da data do Leilão, para concluir a contratação do financiamento e liquidar o saldo do arremate. Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, o negócio será desfeito de pleno direito a exclusivo critério do VENDEDOR, por culpa do ARREMATANTE, hipótese em que o VENDEDOR fará jus à retenção do sinal do negócio. 4.5.2 Para pagamento financiado, a título de sinal, o ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento da importância mínima equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço, bem como a comissão do Leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. O valor mínimo pago a título de sinal está sujeito a alterações conforme valor do crédito aprovado pela instituição financeira. 4.5.3 O saldo do Preço será atualizado monetariamente, de acordo com a variação "pro rata die" do IGP-M/FGV (utilizado com um mês de defasagem), desde a data da realização do Leilão até a data do efetivo pagamento, e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês. Decorridos 60 dias da data da realização do Leilão e não sendo concluída a liquidação do Preço do arremate,será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se, de pleno direito, a venda e compra. 4.5.4 Uma vez desfeita a venda, na forma do item anterior, o VENDEDOR reterá do ARREMATANTE: (a) o valor mínimo equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço do lote arrematado, devidamente atualizado pela variação do IGP-M/FGV (utilizado com um mês de defasagem), desde a data da realização do Leilão até a data da efetiva restituição, a título de perdas e danos, e (b) o valor relativo aos impostos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados e de responsabilidade do ARREMATANTE. 4.5.5 A não utilização pelo VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades concedidas pelalei não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade. 4.6 Se o ARREMATANTE se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, este somente poderá efetuar a compra através da opção À VISTA: a) Se o ARREMATANTE for Pessoa Jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administradores, ex-proprietário (s) do Imóvel; b) Se o ARREMATANTE for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio de empresa ex- proprietária do Imóvel; c) Se o ARREMATANTE estiver em mora com o VENDEDOR ou ainda se o ARREMATANTE for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio nessas condições; 4.7 Ocorrendo arremate de Imóvel por ARREMATANTE que se enquadre nas condições acima, sem que o VENDEDOR tenha ciência do fato que invalidaria a venda do Imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do VENDEDOR, o CVC poderá ser rescindido, hipótese em que o ARREMATANTE receberá eventual valor pago, descontada; a comissão do leiloeiro, a multa contratual e demais custos incorridos pelo VENDEDOR. 5 COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5.1 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o ARREMATANTE deverá efetuar, no ato da arrematação, além do pagamento do Preço total ou do sinal do negócio, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão de Leiloeiro. 5.1.1 O ARREMATANTE fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o VENDEDOR desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do ARREMATANTE. 6 FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO - 6.1 A alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I será formalizada, a exclusivo critério dos VENDEDORES, mediante a lavratura de Escritura de Venda e Compra ("Escritura"), caso o ARREMATANTE opte pelo pagamento à vista do Preço de aquisição do Imóvel, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com cláusula resolutiva ("CVC"), caso o ARREMATANTE opte pelo pagamento a prazo do Preço de aquisição do Imóvel .O momento de formalização da Escritura será definido pelo VENDEDOR e deverá ocorrer em até 60 dias contados do: (a) pagamento à vista do Preço, em se tratando de Escritura de Venda e Compra; ou (b) da quitação do parcelamento, em se tratando de venda parcelada formalizada através de CVC. O prazo em questão poderá ser prorrogado, a pedido do VENDEDOR, desde que embasado em razões devidamente justificadas ao ARREMATANTE. 6.2 Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, ut