REGRAS DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE VENDA

Legislação Aplicável

Os leilões serão realizados com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel) e no Decreto Federal nº 21.981/32 (Regula a Profissão de Leiloeiro) e demais disposições aplicáveis à matéria.

Dos Participantes

Os interessados, sendo pessoa física, deverão estar munidos de seus documentos de identificação (RG; CPF e Certidão Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

Lances "ON LINE"

Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através do site www.drleiloes.com , estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site www.drleiloes.com.br , 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 on-line no ato do pregão serão apresentados – no site – junto com os lances, eventualmente, obtidos presencialmente e não garantem direito 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 são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Da Venda

Os bens serão vendidos, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, mediante pagamento à vista, reservando-se ao Comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertarem os lances, os participantes estarão ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro. Eventuais

alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão noticiadas por meio do site www.drleiloes.com.br e ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Da Publicidade

Eventuais fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, quando permitido, procederem visita prévia à realização do leilão.

Do Caráter "Ad Corpus"

Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, 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 dos imóveis apregoados, 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.

Do Estado Fiscal e Documental dos Imóveis e das Regularizações

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Comitente Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

Das Restrições

O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, 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 enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Comitente Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste

sentido. O Comitente Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subssolo ou passivos de caráter ambiental.

Dos Pagamentos e da Condição Resolutiva

O Arrematante/Comprador deverá efetuar o pagamento integral do preço ofertado para o bem arrematado, à vista e no prazo máximo e improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento do leilão, obrigatoriamente, através de "TED" (Transferência Eletrônica Disponível), diretamente na conta corrente do Comitente Vendedor. Além do preço ofertado para arremate do bem, o Arrematante/Comprador pagará ao leiloeiro comissão de 5 % (cinco por cento) do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, e será paga à vista, mediante depósito em dinheiro ou "TED" (Transferência Eletrônica Disponível), diretamente na conta do leiloeiro. O pagamento do preço fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não efetivação do pagamento, seja por qualquer motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Comitente Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado.

Da Impossibilidade de Arrependimento

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o Arrematante/Comprador para a formalização da escritura pública ou instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do Arrematante/Comprador, perderá este em proveito do Comitente Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Comitente Vendedor dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Comitente Vendedor, de imediato, para nova venda.

Da Escritura Pública

Será formalizada a escritura pública de venda e compra, perante o Tabelionato indicado pelo Comitente Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Comitente Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Das Despesas de Transferência dos Imóveis

Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas,

emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Comitente Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Da Condição dos Imóveis (ocupados ou desocupados)

O Arrematante/Comprador receberá o imóvel no estado que se encontra. Desta forma, o Arrematante/Comprador de imóvel, eventualmente, ocupado poderá buscar, por conta e risco, a desocupação do bem, conforme previsão contida no artigo 30 da Lei nº 9.514/97, eximindo o Comitente Vendedor de qualquer responsabilidade.

Dos Débitos dos Imóveis

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidam sobre os imóveis serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos e mesmo que, eventualmente, lançado em nome do Comitente Vendedor, e deverão ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento.

Do Direito de Preferência

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação aos imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. Assim, a escritura pública definitiva ou Instrumento, será outorgada ou emitida, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Comitente Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública”. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo Arrematante/Comprador ao Comitente Vendedor e Leiloeiro, serão restituídos.

Da Evicção

Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Comitente Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Comitente Vendedor. Fica esclarecido que no tocante às demandas judiciais, o Comitente Vendedor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do

preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral, bem como da comissão do Leiloeiro, 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.

Da Novação ou Renúncia

A omissão ou tolerância do Comitente Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para neles serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.