



WERNO KLÖCKNER JÚNIOR  
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL  
JUCEPAR: 660

## **EDITAL DE LEILÃO / IMÓVEIS**

**1. LEILOEIRO OFICIAL/OBJETO DO LEILÃO: WERNO KLÖCKNER JÚNIOR,** Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEPAR 660, autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, venderá em leilão público no dia, horário e forma acima mencionados os seguintes bens de titularidade da Cooperativa:

- 1) IMÓVEL urbano Lote de terreno nº8, quadra 2, loteamento “Jardim Bela Vista”, com área de 464,00 m<sup>2</sup>, na cidade de Mogi Mirim/SP. Contendo um barracão de 464,00m<sup>2</sup>, cuja construção não está averbada. Matrícula nº 4.459 do CRI de Mogi Mirim – SP;
- 2) IMÓVEL Um lote de terreno sob nº 2 (dois), situado no loteamento denominado “JARDIM BELA VISTA”, endereço Rua Dr. Carlos Augusto Fernandes de Castro – Lote 02, Jardim Bela Vista, Mogi Mirim/SP. Área de 300m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula nº 1.454 do CRI de Mogi Mirim/SP;
- 3) IMÓVEL urbano Lote de terreno n. 9-A, desmembrado da gleba A, na cidade de Mogi Mirim/SP, com área de 1.773,88m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 85.665 do RI de Mogi Mirim – SP;
- 4) IMÓVEL Lote de terras sob n. 16, do Loteamento Chácara de Lazer Panorama II, do Município de Tapejara, desta Comarca, com área de 2.000,00m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 18.845 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cruzeiro do Oeste – PR;
- 5) IMÓVEL Lote de terras sob n. 21, do Loteamento Chácara de Lazer Panorama II, do Município de Tapejara, desta Comarca, com área de 2.000,00m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 18.850 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cruzeiro do Oeste – PR.
- 6) IMÓVEL urbano constituído pela data de terras n. 10, subdivisão da unificação das datas n. 01 a 11, 18 a 21, da quadra n. 08, da Planta n.02, do Loteamento Sul Brasileira, na cidade e comarca de Cruzeiro do Oeste/PR, sito à rua Nossa Sra de Fátima, 382, Centro. Com área de 338,73 m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 15.080 do 2º RI de Cruzeiro do Oeste – PR;
- 7) IMÓVEL urbano constituído pela data de terras n. 23, subdivisão da unificação das datas n. 01 a 11, 18 a 21, da quadra n. 08, da Planta n.02, do Loteamento Sul Brasileira, na cidade e comarca de Cruzeiro do Oeste/PR, sito à rua Nossa Sra de Fátima, 404, Centro. Com área de 231,85 m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 15.087 do 2º RI de Cruzeiro do Oeste – PR;
- 8) IMÓVEL urbano, constituído pelo lote de terras sob n. 16, quadra n. 43, da Planta da cidade de Cruzeiro do Oeste, com área de 490 m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 1574-A do 1º RI de Cruzeiro do Oeste – PR;
- 9) IMÓVEL urbano constituído pela data de terras n. 11, subdivisão da unificação das datas n. 01 a 11, 18 a 21, da quadra n. 08, da Planta n.02, do Loteamento Sul Brasileira, na cidade e comarca de Cruzeiro do Oeste/PR, sito à rua Nossa Sra de Fátima, 390, Centro. Com área de 234,03 m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 15.081 do 2º RI de Cruzeiro do Oeste – PR;

- 10) IMÓVEL urbano Lote de terreno nº 9, Quadra B, Comarca de Leme/SP, Distrito Industrial Serelepe, na Av. Dr. Jambeiro Costa, com área de 987,25m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 27.134 do RI de Leme – SP;
- 11) IMÓVEL urbano Lote de terreno nº 12, Quadra B, Comarca de Leme/SP, Distrito Industrial Serelepe, na Rua 03 (atual R. Paulo Pinto), com área de 1.012,00m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 27.137 do RI de Leme – SP;
- 12) IMÓVEL urbano Lote nº 19-B, da quadra H, loteamento JARDIM BELA VISTA, em Americana/SP, Rua Itália, 69, com área do terreno de 150,20m<sup>2</sup>, contém construção de imóvel sobrado com área construída de aproximadamente 146,13m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 103.771 do RI de Americana – SP;
- 13) IMÓVEL em condomínio Lote nº 10, quadra 12, situado no loteamento ESTÂNCIA CABRAL, Rua Dos Ipês, Cambé/PR, com área de 2.000,00m<sup>2</sup>, com divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 30.768 do RI de Cambé/Pr;
- 14) IMÓVEL urbano “A” na cidade de Limeira/SP, R. Olavo Bilac, 275 – Boa Vista, terreno com área de 237,44m<sup>2</sup>, com construção de um prédio comercial de aproximadamente 214,51m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 22.718 do 1º ORI da Comarca de Limeira – SP;
- 15) IMÓVEL urbano Lote 64-C-7/2-F, Gleba Ribeirão Pinguim, Rua Botafogo, 1016, Vila Marumby, Maringá/PR, com a área de 477,08m<sup>2</sup> de terreno e construção de aproximadamente 300,60m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 31.875 do 2º RI da Comarca de Maringá – PR;
- 16) IMÓVEL urbano Lote 1-REM, quadra 37, com área de 200m<sup>2</sup>, localizado na Rua Tiradentes, 606, Centro, Paranacity/PR, Matrícula 9.785 do Registro Geral de Imóveis de Paranacity/PR
- 17) IMÓVEL urbano Lote 1-A, Subdivisão do lote nº 01, subdivisão dos lotes nºs 01 e 02, da quadra 02, do JARDIM SÃO CRISTÓVÃO, Avenida Joinvile, Distrito de Graciosa, Comarca de Paranacity/Pr, com área de terreno de 318,60m<sup>2</sup> e barracão com aproximadamente 408,60m<sup>2</sup>, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 46.233 do 1º ORI da Comarca de Paranacity – PR;
- 18) IMÓVEL urbano Lote 15-A, Quadra 08, com área de 104,00 m<sup>2</sup>, subdivisão do lote 15 da quadra 08, área construída 74,97m<sup>2</sup>, loteamento Moradias Alecrim, localizado na Rua Natal Salatini, 345, Moradias Alecrim, Florestópolis/PR. Matrícula 12.574 do RI de Porecatu.
- 19) IMÓVEL urbano Lote D-1 da Quadra 01, do loteamento PARQUE INDUSTRIAL II, Rodovia PR 170, Prado Ferreira, comarca de Porecatu, com área de 8.500,00m<sup>2</sup> com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 09.544 do RI de Porecatu;
- 20) IMÓVEL rural desmembrado de área maior da propriedade denominada Fazenda Alvorecer (Gleba 13), bairro Pinheirinho, Município de Caconde/SP, com a área de 20.255,174m<sup>2</sup> ou 2,0255 ha ou ainda 0,8370 alqueires paulistas, com as divisas, metragens e confrontações constantes da Matrícula 7.532 do RI de Caconde/SP.

**2. DIA E HORÁRIO DO LEILÃO:** 30/01/2024, com fechamento a partir das 14 horas e 30 minutos, horário de Brasília/DF.

**2.1. LOCAL/FORMA:** O leilão será realizado tão somente na modalidade eletrônica, mediante acesso e cadastramento prévio efetuado através do site <https://www.kleiloes.com.br>, com lances online.

**3. DOS LANCES:** Serão aceitos apenas lances realizados de forma online, via internet pelos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio do respectivo site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas no presente Edital de Leilão.

**3.1.** O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital de Leilão. Para

acompanhamento e participação, os interessados deverão realizar cadastro prévio, enviar eventual documentação necessária, bem como anuir com as regras de participação dispostas neste Edital e junto ao site para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances, em conformidade com as disposições do presente edital;

**3.2.** Os lances oferecidos não garantem direito ao interessado/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, mas não se limitando: quedas 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, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**4. LANCES MÍNIMOS PARA O LEILÃO:** Ficam estabelecidos os valores abaixo como “lances mínimos” para os respectivos imóveis:

- 1) R\$ 521.800,00 (quinhentos e vinte e um mil e oitocentos reais);
- 2) R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais);
- 3) R\$ 312.650,00 (trezentos e doze mil, seiscentos e cinquenta reais);
- 4) R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais);
- 5) R\$ 35.250,00 (trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais);
- 6) R\$ 44.102,65 (quarenta e quatro mil, cento e dois reais e sessenta e cinco centavos);
- 7) R\$ 34.777,50 (trinta e quatro mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos);
- 8) R\$ 33.810,00 (trinta e três mil, oitocentos e dez reais);
- 9) R\$ 30.470,71 (trinta mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e um centavos);
- 10) R\$ 290.400,00 (duzentos e noventa mil e quatrocentos reais);
- 11) R\$ 296.800,00 (duzentos e noventa e seis mil e oitocentos reais);
- 12) R\$ 347.200,00 (trezentos e quarenta e sete mil e duzentos reais);
- 13) R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais);
- 14) R\$ 341.000,00 (trezentos e quarenta e um mil reais);
- 15) R\$ 745.000,00 (setecentos e quarenta e cinco mil reais);
- 16) R\$ 94.800,00 (noventa e quatro mil e oitocentos reais);
- 17) R\$ 212.051,70 (duzentos e doze mil, cinquenta e um reais e setenta centavos);
- 18) R\$ 44.367,65 (quarenta e quatro mil, trezentos e sessenta e sete reais e sessenta e cinco centavos);
- 19) R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais);
- 20) R\$ 1.083.600,00 (um milhão, oitenta e três mil e seiscentos reais).

**OBSERVAÇÕES:**

- 1) O pagamento do IPTU/ITR/2024 do imóvel será de inteira responsabilidade do arrematante, **o qual assumirá os valores das parcelas a partir da data de assinatura da escritura;**
- 2) Os imóveis serão arrematados no estado em que se encontram;
- 3) As fotos dos imóveis divulgadas junto ao site do Leiloeiro são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão.

**5. CONDUÇÃO DO LEILÃO:**

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

5.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro, podendo este alterá-la no decorrer do certame.

5.3. Os bens serão vendidos a quem oferecer o maior lance, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pela Cooperativa.

5.4. 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 a qualquer interessado.

## 6. DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO:

6.1. Os imóveis serão ofertados para pagamento à vista ou parcelado, mediante análise de capacidade de pagamento. O pagamento à vista ou da entrada, caso o arrematante opte pelo parcelamento, deverá ser realizado impreterivelmente até o dia **31/01/2024**.

6.2. Caso a parte tenha interesse na participação do Leilão para pagamento parcelado, fica ciente de que a Vendedora realizará uma análise prévia de sua capacidade de pagamento. Para isso, deverá encaminhar até a data de **24 de Janeiro de 2024** para o e-mail [documentos@kleiloes.com.br](mailto:documentos@kleiloes.com.br) os seguintes documentos:

**- Pessoa física:** 1. Dados cadastrais; 2. Comprovante de Renda (Imposto de Renda ou relação de bens); 3. Documentos pessoais com foto; 4. Comprovante de residência atualizado; 5. Autorização para consultas SCR (Anexo I).

**- Pessoa jurídica:** 1. Dados cadastrais; 2. Faturamento dos últimos 24 (vinte e quatro) meses; 3. Balanço e DRE do último exercício; 4. Balancete o exercício vigente; 5. Imposto de Renda dos sócios integrantes; 6. Autorização para consultas SCR da empresa e dos sócios (Anexo I).

6.3. A parte interessada na arrematação fica ciente de que, caso necessário, poderão ser solicitados documentos adicionais para que a análise possa ser concluída. A resposta acerca da análise dos documentos encaminhados acontecerá até a data de 29 de janeiro de 2024.

6.4. O parcelamento se dará da seguinte forma: Entrada de 25% (vinte e cinco por cento), pagos impreterivelmente até dia **31/01/2024** e saldo em até 48 meses (quarenta e oito meses), **podendo o parcelamento ser mensal (48 meses), semestral (8 parcelas) ou anual (4 parcelas)**. A parte interessada fica ciente de que, em caso de venda parcelada, haverá incidência de juros na modalidade PRICE com taxa de 12% ao ano.

**6.4.1. O arrematante fica ciente de que caso opte pelo pagamento parcelado, até a quitação do parcelamento, o imóvel objeto da arrematação ficará gravado com garantia real de alienação fiduciária. Com a quitação, devidamente verificada e comprovada pela Vendedora, será emitida carta de quitação em até 10 (dez) dias úteis, sendo que referida carta será instruída dos documentos anexos necessários para a baixa da garantia.**

6.5. O arrematante fica ciente de que competirá a ele arcar com eventuais custos para a baixa do ônus da garantia real de alienação fiduciária.

6.6. Caberá ao arrematante o pagamento ao Leiloeiro da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arremato(s).

6.7. O arrematante receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5% - cinco por cento) deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão ou aprovação da proposta. Os valores acerca da arrematação à vista ou entrada, deverão ser depositados até a data de **31/01/2024**.

6.8. Não será permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir os imóveis leiloados.

6.9. Ocorrida a arrematação, o arrematante terá o prazo máximo de 7 (sete) dias para fazer contato com uma agência pertencente à Vendedora, a fim de proceder com abertura de conta para fins de cadastro, devendo apresentar os documentos necessários, possibilitando referida abertura.

6.9.1. Será vedada a arrematação com pagamento parcelado, em qualquer modalidade, para arrematantes com restrições cadastrais ou em mora perante a vendedora ou outras Instituições Financeiras, ou ainda, que figurem em quaisquer cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando SERASA e SPC. Também será vedada a arrematação se o arrematante possuir ações judiciais.

6.9.2. Constando-se qualquer situação neste sentido, o imóvel será reconduzido ao leilão novamente, a critério exclusivo da vendedora. Caso a constatação ocorra após o encerramento do Leilão, a venda ficará considerada sem efeito a critério da vendedora. Em qualquer das situações não haverá obrigação da vendedora informar ao arrematante as restrições existentes, posto que a venda ficará a seu exclusivo critério.

6.10. Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela Cooperativa vendedora nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do arrematante; b) por impossibilidade documental; c) quando o arrematante/comprador tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até o momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, eventuais impostos e taxas, entre outros), devidamente atualizada pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IBGE), renunciando expressamente o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

6.11. A escritura necessária para transferência dos imóveis ao(s) arrematante(s) será expedida em até 60 (sessenta) dias, contados da data do leilão. **O arrematante declara e tem ciência de que a Escritura Pública de Compra e Venda será elaborada junto ao 4º Tabelionato de Notas de Maringá/PR, localizado na Avenida XV de Novembro, nº 500 – Zona 01 – na cidade de Maringá, Estado do Paraná, CEP 87013-230.**

**6.12. Realizada a análise pela Vendedora e aprovado eventual parcelamento oferecido no lance, a Vendedora entrará em contato com o Arrematante, a fim de confirmar que a arrematação foi aceio. Desde já o comprador fica ciente de que deverá fazer contato direto com o Tabelionato de Notas, em até 7 (sete) dias úteis, portando a nota de arrematação, a fim de receber a listagem de documentos necessários a serem providenciados para elaboração e lavratura do documento de transferência. Todos os custos para obtenção da documentação ficarão a cargo do comprador, sendo que todos os documentos deverão ser providenciados e entregues no referido Tabelionato em até 7 (sete) dias após o recebimento das informações.**

6.13. Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer a critério da Cooperativa o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se eventuais impostos, taxas e comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou até mesmo formalização de acordo. Os valores serão devolvidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor total pago a título de multa.

6.14. Todos os prazos acima poderão ser prorrogados, mediante acordo entre as partes, caso haja pendências documentais até a regularização destas.

6.15. Caso ocorra o vencimento da documentação disponibilizada pelo comprador para outorga da Escritura ou para o respectivo registro, ficará sob sua responsabilidade a obtenção e renovação de novos documentos.

6.16. A transmissão da posse direta da Cooperativa para o arrematante se dará na data do registro da respectiva escritura pública na matrícula imobiliária, nos casos de venda à vista. Nos casos de arrematação com pagamento parcelado, a transmissão da posse direta ocorrerá após a liberação do financiamento, que deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias após a apresentação da matrícula devidamente registrada. A responsabilidade das obrigações relativas ao imóvel como tributos, taxas, despesas condominiais, entre outros também iniciarão a partir da lavratura da escritura pública.

6.17. Outorgada a Escritura Pública, o comprador deverá apresentar, no prazo de 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 da Cooperativa. No mesmo prazo, deverá realizar a substituição do contribuinte junto à Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do Condomínio, ao qual o imóvel eventualmente pertença.

## **7. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS)**

7.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como: imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, regularização de qualquer natureza perante os órgãos competentes, entre outros.

## **8. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS**

8.1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas no Edital, site, panfletos ou qualquer outro veículo de comunicação/divulgação 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 exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos imóveis, 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 da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização se acaso necessária, tudo conforme as disposições constantes do Artigo 500, parágrafo terceiro do Código Civil.

8.2. Os imóveis serão também vendidos na condição em que se encontram, registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o arrematante, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, a vendedora não responderá 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, inclusive, em relação a questões ambientais.

## **9. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**

9.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

9.2. O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

## **10. DO FINANCIAMENTO E DA ARREMATAÇÃO COM PAGAMENTO PARCELADO**

10.1. Em qualquer modalidade de arrematação de forma parcelada, o arrematante tem ciência de que será exigida garantia real de alienação fiduciária do imóvel. Após realizada a arrematação e as devidas análises de crédito e capacidade de pagamento, conforme os prazos do item 6.3, será elaborada também Escritura Pública, devendo o arrematante prosseguir com os contatos junto ao Tabelionato para formalização.

10.2. A Escritura Pública a ser formalizada com garantia real de alienação fiduciária do imóvel arrematado ficará integralmente sujeita às condições previstas na Lei de Alienação Fiduciária sob o nº 6.514 de 20 de novembro de 1997 e todas suas eventuais e futuras modificações, no formato de modelo padrão da vendedora. O arrematante desde já concorda com todos os termos do modelo da escritura, notadamente quanto à possibilidade de realização de procedimento de Consolidação de Propriedade em caso de inadimplência, descumprimento dos termos da minuta ou advento de algum termo da minuta que autorize a vendedora a realizar tal procedimento.

10.3. Eventuais solicitações de modificações na minuta padrão da vendedora dependerão de prévia análise, sendo que o caso de não aceite não configurará razões para desistência ou irregularidades no processo de arrematação, bem como o não aceite não lhe acarretará qualquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

## **11. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS**

11.1. É responsabilidade do comprador 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 enfitéutica, 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 a Cooperativa vendedora

responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

## 12. DAS PENALIDADES

12.1. O não pagamento dos valores da arrematação e/ou 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 ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e deverá pagar a favor da vendedora o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Tanto o Leiloeiro quanto a vendedora poderão emitir títulos de crédito para a cobrança de tais valores.

## 13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro ficam subordinados ao efetivo crédito do valor na conta a ser indicada no momento da arrematação. Caso não ocorra o efetivo crédito, 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 vendedor, ficando o imóvel livre para ser novamente comercializado de imediato.

13.2. As fotos dos bens disponibilizados no site do leiloeiro ou qualquer outra imagem divulgada por ocasião do leilão são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote deve ocorrer apenas após a visualização física e análise das documentações do imóvel.

13.3. 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.

13.4. A responsabilidade da Vendedora 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 o pagamento pelo comprador e o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices desde o dia do desembolso pelo 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.

13.5. Integram este Edital as condições para participação de leilões dispostas no site oficial do Leiloeiro.

13.6. A Vendedora declara que para os casos aplicáveis, 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(s) imóvel(is) 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, foram realizados 1º (primeiro) e 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não houve êxito nestes leilões, o que implicou na adjudicação do bem e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, o presente leilão representa oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

13.7. Outras informações com o Leiloeiro Público Oficial, WERNO KLÖCKNER JÚNIOR - Av. Carlos Gomes, 226, térreo, Zona 05, Maringá – PR, Telefones: (44) 3026 8008 e 99973 8008 - [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br) - [kleiloes@kleiloes.com.br](mailto:kleiloes@kleiloes.com.br).

## **12. DO FORO**

Fica eleito o Foro da Comarca de Maringá/PR para dirimir eventuais dúvidas ou conflitos acerca do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Maringá/PR, 01 de dezembro de 2023.