

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL (abaixo descrito) e para INTIMAÇÃO do Devedores Fiduciantes **MARCELO DURÃES**, portador da cédula de identidade RG. nº 15.594.818-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 074.090.148-65, e sua esposa **TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES**, portadora da cédula de identidade RG. nº 22.975.328-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 130.065.778-25, ambos residentes em São Paulo/SP, que juntamente com RAYMUNDO DURÃES NETO, portador do RG nº 12.617.315-1 SSP/SP e inscrito no CPF nº 028.519.958-71, e ANA REGINA FOLEGATTI DURÃES, portadora do RG nº 13.775.525 SSP/SP e inscrita no CPF nº 167.592.708-19 figuram no contrato de fomento mercantil, como devedores solidários e garantidores fiduciantes da fomentada TIE E SHIRTS INDÚSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, levará o de acordo com as regras e condições dispostas na Lei 9.514/1997 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA), no Decreto 21.981/32 e no presente Edital de Leilão.

BAY FOMENTO COMERCIAL LTDA, doravante designado **VENDEDOR**, inscrito no CNPJ sob nº 63.975.346/0001-25 com sede na Avenida Santo Amaro, 3330, Cj. 81, Brooklin Novo, São Paulo/SO CEP 04556-300, neste ato representada pelo seu sócio ROBERTO MIGUEL POSTEL, doravante denominado, simplesmente, VENDEDOR, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação do(s) imóvel(is) de sua propriedade e relacionado(s) no site www.vincoleiloes.com.br.

1º Leilão: 28/07/2025, às 10h00 (fechamento). Lance mínimo: R\$ 1.540.000,00 (um milhão e quinhentos e quarenta mil reais)

2º Leilão: 12/08/2025, às 10h00 (fechamento). Lance mínimo: R\$ 9.980.621,89 (nove milhões e novecentos e oitenta mil e seiscentos e vinte e um reais e oitenta e nove centavos) (ref. ao débito fiduciário atualizado, acrescido das demais cominações legais, conf. §2º, do art. 27, da Lei 9.514/1997).

Todos os horários estipulados neste edital, no site do(a) leiloeiro(a) (www.vincoleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um sitio conhecido por “Chácara São João”, situado no distrito e município de Itatinga, comarca de Botucatu, contendo a área de nove (9) alqueires de terras, mais ou menos, todo fechadode arame e dentro das seguintes dividas e confrontações: começa na barra de uma aquinha com o rio Novo, vindo de Luiz Cierre, desse ponto segue por cerca de arame, dividindo com terras de Luiz Cierre até um marco; daí segue à direita por cerca de arame dividindo com sucessores de Marcos Grubisich até outro marco; onde começa dividindo com terras da viúva Parenti; daí segue dividindo com os três alqueires vendidos a Lourenço Talamonte até encontrar rio Novo e daí segue por este acima até o ponto de partida.

Imóvel Objeto da matrícula nº 1.260 do Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP

INCRA nº 629.111.001.813-0

Endereço: Estrada Municipal Itatinga/ Pardinho, s/n – KM 03 (Lat: 23° 6'30.62"S /Long: 48°35'3.87"O) - Chácara São João - Zona Rural, Itatinga/SP

Obs.: (i) Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. (ii) R.7 – Registro de alienação fiduciária em favor da credora Av.9 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.11 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.12 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.14 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.15 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.16 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.17 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.18 –

Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.19 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.20 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.21 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.24 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.25 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.26 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.27 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.29 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.30 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.31 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.32 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.33 – Registro de que o imóvel foi ARROLADO em processo judicial; Av.34 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.35 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.36 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.37 – Registro de processo judicial distribuído contra MARCELO DURAES e outros; Av.38 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.39 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.40 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES e TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.41 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.42 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.43 – Registro de Indisponibilidade de bens de TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.44 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES e TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.45 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.46 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.47 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.48 – Registro de Penhora do imóvel em processo judicial; Av.51 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.54 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.55 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.56 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.57 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.58 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES e TERESA BEATRIZ RUGUE RIOS DURAES; Av.59 – Registro de Indisponibilidade de bens de MARCELO DURAES; Av.60 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA BAY FOMENTO.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site (www.vincoileioes.com.br), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro acerca da efetiva arrematação do imóvel, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. **A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do arrematante ou do devedor fiduciante, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil.**

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, a critério do **VENDEDOR**, o segundo maior lance será considerado o vencedor, condicionado ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.10.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

1. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE:

1.1. O leilão on-line será aberto para receber lances pela internet e será presidido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Sr. **Victor Alberto Severino Frazão – JUCESP nº 806**, na plataforma eletrônica www.vincoleiloes.com.br.

1.2. O leilão poderá ser suspenso, sem aviso prévio, na hipótese de manifestação do devedor fiduciante e efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência.

1.3. Poderá o interessado, participar do leilão online, habilitando- se previamente no site do leiloeiro (www.vincoleiloes.com.br), até 1 (uma) hora antes do início do leilão. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.4. Para participação online no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro www.vincoleiloes.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e online) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou ao leiloeiro.

1.5 A efetiva arrematação do imóvel será confirmada pelo leiloeiro em até 05 dias corridos da data da realização do leilão, sendo que em até 24 horas contados da comunicação pelo leiloeiro da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro realizada a partir de conta corrente de sua titularidade e cópia dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver;

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.6. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.6.1. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.6.2. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.7. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.8. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. DO PAGAMENTO DO PREÇO

2.1. No prazo de até 24h da comunicação pelo leiloeiro acerca da efetivação da arrematação, conforme determinado na cláusula 1.5., o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, a importância equivalente ao valor total da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, diretamente de conta bancária de titularidade do **COMPRADOR** para conta bancária de titularidade do **VENDEDOR**, à vista, através de transferência, DOC's ou TED's.

2.1.1. É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificado na ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério do **VENDEDOR** sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.

2.1.2. O valor referente a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, deverá ser pago diretamente ao leiloeiro, mediante transferência bancária, DOC's ou TED's para a conta indicada por este.

2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, ou término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.3. O **COMPRADOR** é responsável:

(i) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(iv) Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(v) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(vi) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(vii) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

(viii) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

(ix) Por todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc;

(x) Por eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência.

3.4. Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.5. O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos pelo **VENDEDOR** até a data da arrematação, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

3.6.1. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o **VENDEDOR** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.7. O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

3.8. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.9. É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da venda e compra.

Formalização da venda

3.10. Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR**.

3.11. Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

3.12. O prazo referido no item 3.10 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura

Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.13. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

3.14. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.

Evicção de direito

3.15. Em nenhuma hipótese o **VENDEDOR** responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel.

3.15.1. Por mera liberalidade, sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **VENDEDOR** devolverá ao **COMPRADOR**: (i) o valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) as despesas relativas à formalização da escritura e registro;

(iii) as despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, as despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

3.15.2. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

3.15.3. Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

3.15.4. Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições

do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e o **VENDEDOR** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

4.2. Na hipótese de cancelamento da venda, por desistência imotivada, o **COMPRADOR**, a critério do **VENDEDOR**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, cabendo ao **VENDEDOR** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.

4.3. No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** fará a devolução dos valores referente ao item 4.1., 4.1.1 e 4.2. em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Distrato, por ambas as partes, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

Restituição do imóvel

4.4. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

4.5. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5.2. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.