

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ON-LINE

Data: 18 de junho de 2026 – 1ª praça - Início: 09:00 horas/Término: 15:00

Data: 19 de junho de 2026 – 2ª praça - Início: 09:00 horas/Término: 15:00

Leiloeiro: MARCELO MIRANDA SANTOS

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DO OBJETO DO LEILÃO - DOS PROCEDIMENTOS GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO.

1.1. Constitui objeto do presente Leilão Extrajudicial o imóvel matriculado sob o nº 2061 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Primavera Do Leste, contendo 4,00hás (quatro hectares), cuja descrição completa consta no **ANEXO I** deste Edital. O referido imóvel foi adquirido pela Credora Fiduciante, ora Vendedor, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO CERRADO – SICREDI VALE DO CERRADO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **32.983.165/0001-17**, situada na **Rua Blumenau, nº 544, Centro, Primavera do Leste/MT**, por força da Consolidação da Propriedade, devidamente averbada sob o AV-13 da respectiva matrícula, razão pela qual o presente leilão se realiza nos termos da Lei nº 9.514/1997, especialmente em observância ao disposto em seus artigos 26 e 27.

1.2 Nos termos do artigo 27, §§ 1º e 2º, c/c artigo 24, parágrafo único, ambos da Lei nº 9.514/1997, o valor do imóvel para fins de arrematação corresponde ao montante de **R\$ 37.150.000,00 (trinta e sete milhões, cento e cinquenta mil reais)**, adotado como referência por ocasião da consolidação da propriedade em nome da Credora Fiduciária. **O Laudo de Avaliação do imóvel consta no ANEXO II deste Edital.**

1.3. Ao ofertar lance, o interessado declara, para todos os fins de direito, seu prévio conhecimento e plena concordância com todos os termos deste Edital e das condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e eventuais restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do bem ou em suas condições de venda, ocorridas até a data da realização do leilão, poderão, a critério do Vendedor, ser divulgadas por meio do site do Leiloeiro responsável, cabendo exclusivamente ao interessado acompanhar e se cientificar de tais alterações.

- 1.4. O Vendedor reserva-se o direito de, a qualquer tempo, até a assinatura do instrumento de venda, e a seu exclusivo critério, cancelar a oferta de venda, anular total ou parcialmente, aditar ou revogar o presente Edital, bem como de não concluir a venda ao Arrematante/Comprador, sem necessidade de justificativa, não assistindo ao interessado ou arrematante qualquer direito à indenização, compensação ou reembolso de qualquer natureza.
- 1.5. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de SLU, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais que não sejam de responsabilidade Limitada. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Vendedor poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

2. DAS DATAS DAS PRAÇAS E DOS LANCES MÍNIMOS.

- 2.1. O início e encerramento do Leilão em Primeira Praça ocorrerá no dia 18/06/2026, com os seguintes procedimentos: **(I)** às 09h00 início da primeira praça; **(II)** às 15h00 encerramento da primeira praça; caso não haja lances em primeira praça a segunda praça se iniciará e encerrará no dia 19/06/2026 com os seguintes procedimentos: **(I)** às 09h00 início da segunda praça **(II)** às 15h00 encerramento da segunda praça. **Os horários aqui apresentados, e que constarão no site ao longo do leilão, são de âmbito nacional, ou seja, horário da Capital Brasília-DF.**
- 2.2 Quem estiver habilitado para participar da primeira praça, automaticamente estará habilitado para participar da segunda praça, não havendo necessidade de nova habilitação.

2.3 Lance Mínimo:

1ª Praça: 100% (cem por cento) do valor da consolidação do imóvel:

R\$ 37.150.000,00 (trinta e sete milhões, cento e cinquenta mil reais).

2ª Praça: 53,85% (cinquenta e três vírgula oitenta e cinco por cento) do valor da consolidação do imóvel:

R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO POR MEIO ELETRÔNICO - ONLINE

- 3.1.** Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, mediante utilização de seu site oficial, ficando os interessados integralmente sujeitos às condições previstas neste Edital de Leilão.
- 3.2.** Ao efetuar o cadastramento, o interessado declara possuir plena capacidade civil, bem como autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações decorrentes das condições estabelecidas neste Edital de Leilão.
- 3.3.** Para participação no leilão por meio eletrônico – online, os interessados deverão realizar cadastro prévio no site do Leiloeiro até o dia 17/06/2026, às 17h00, bem como encaminhar a documentação exigida e anuir expressamente às regras de participação disponibilizadas no site do Leiloeiro, a fim de obter login e senha de acesso, ficando a validação do cadastro e a homologação dos lances condicionadas à análise e aprovação pelo Leiloeiro, nos termos deste Edital.
- 3.4.** Os interessados devidamente cadastrados e habilitados estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico – online para as duas praças, no site do Leiloeiro, devendo ser rigorosamente observado o horário estipulado para o encerramento de cada praça. Caso sobrevenha lance nos 05 (cinco) minutos imediatamente anteriores ao horário previsto para o encerramento do lote, será concedido prazo adicional de 02 (dois) minutos, de forma sucessiva, para que todos os interessados possam ofertar novos lances. O envio de lances será definitivamente encerrado quando não houver nova oferta durante os 02 (dois) minutos finais adicionais, sagrando-se vencedor o último lance validamente ofertado.
- 3.5.** A concretização da arrematação, mediante formalização do Auto de Arrematação e do Instrumento Particular de Compra e Venda ou da Escritura Pública, ocorrerá exclusivamente em nome da pessoa física ou jurídica que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, sendo vedada a formalização de recibos ou a transferência da propriedade em nome de terceiros. Havendo intenção de aquisição em copropriedade, tal condição deverá ser informada no momento do cadastro e habilitação, com a identificação

completa das pessoas físicas ou jurídicas que participarão da aquisição em condomínio, a indicação do percentual de participação de cada coproprietário e a juntada da documentação exigida de todos os envolvidos.

3.5.1. Caso não seja informada a aquisição em copropriedade no momento do cadastro e habilitação, fica a exclusivo critério do Vendedor:

- (I)** aprovar a venda, devendo as frações ideais serem em igual proporção;
- (II)** aprovar a venda em que as frações ideais não sejam em igual proporção, devendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da copropriedade constar em nome do Arrematante/Comprador no leilão;
- (III)** não aprovar a venda, sendo reservado ao Vendedor o direito de não divulgar os motivos ensejadores de eventual recusa.

3.5.2. Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise constante no item 4.1 abaixo.

3.6. Os lances ofertados no leilão por meio eletrônico – online não asseguram ao Proponente/Arrematante/Comprador qualquer direito à conclusão da venda em caso de recusa do Leiloeiro ou do Vendedor, ou ainda em razão de falhas técnicas, tais como instabilidade ou queda de sistema, conexão de internet, falhas de energia, problemas de comunicação ou quaisquer outras ocorrências de natureza técnica ou operacional. Tais meios eletrônicos constituem mera ferramenta facilitadora para a oferta de lances, sendo os riscos inerentes assumidos exclusivamente pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação, indenização ou compensação a esse título.

4. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E FORMALIZAÇÃO DA VENDA

4.1. A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise, pelo Vendedor, da documentação apresentada, à análise de crédito, à observância de suas políticas internas, bem como ao cumprimento dos normativos e da legislação e regulação vigentes, especialmente, mas não se limitando à Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e o combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. A conclusão da venda permanece condicionada à aprovação do Vendedor, podendo este recusar a operação sem a obrigação de apresentar justificativas, não lhe sendo imputados quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo as áreas, dimensões e demais informações constantes neste Edital e em outros meios de divulgação meramente enunciativas, reproduzindo os dados constantes do registro imobiliário. Assim, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e reais medidas, limitações ou confrontações, não

podendo exigir complemento de área, reclamar alterações internas, alegar desconhecimento de suas condições, características, estado de conservação ou localização, nem pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço, a qualquer tempo ou título.

- 4.3.** O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como nas condições fiscais em que se apresentar perante os entes públicos. O Arrematante/Comprador obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a promover, às suas exclusivas expensas, toda e qualquer regularização de natureza registral, fiscal, administrativa, urbanística, previdenciária ou ambiental, inclusive o atendimento de exigências formuladas por cartórios ou repartições públicas. O Vendedor não se responsabiliza por débitos não apurados junto ao INSS relativos a edificações em andamento, concluídas ou reformadas sem a devida averbação, tampouco por ônus, encargos, providências ou passivos de qualquer natureza, inclusive ambientais.
- 4.4.** Compete exclusivamente ao Arrematante/Comprador verificar previamente as exigências e restrições de uso impostas pela legislação e pelos entes públicos competentes (municipal, estadual e federal), especialmente quanto à legislação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo, zoneamento, servidões de qualquer natureza, bem como as obrigações decorrentes de convenções de condomínio ou imposições de loteamentos, quando aplicável. O Vendedor não se responsabiliza por levantamentos, providências ou passivos relacionados à eventual contaminação do solo ou subsolo ou por quaisquer passivos ambientais.
- 4.5.** O Arrematante/Comprador deverá apurar, por sua conta e risco, eventual situação enfitêutica do imóvel e, sendo o caso, providenciar perante o senhorio direto a transferência da titularidade, ainda que o cadastro se encontre em nome de terceiros anteriores ao Vendedor. Eventuais multas decorrentes do descumprimento de prazos legais, inclusive aquelas oriundas de transferências pretéritas, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador.
- 4.6.** Existindo direito legal de preferência aquisitiva por terceiros, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo respectivo titular, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A outorga da escritura pública definitiva ou a celebração do instrumento pertinente ocorrerá em até 60 (sessenta) dias, contados do decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias a partir do recebimento da notificação encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), observadas as demais condições previstas neste Edital. O direito de preferência do locatário somente será observado se o contrato de locação estiver

devidamente averbado na matrícula do imóvel ou se a locação for informada ao Leiloeiro antes da realização do leilão, mediante comprovação da entrega do respectivo contrato.

- 4.7. No tocante a demandas judiciais envolvendo o imóvel, o Vendedor responderá exclusivamente por decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo a existência de ações judiciais, conhecidas ou não à época da divulgação do leilão, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação ou da contratação, a qualquer tempo ou título. A eventual indenização por evicção limitar-se-á ao valor do preço pago pelo imóvel, ficando expressamente afastado o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, inclusive aqueles previstos nos artigos 448 e 450 do Código Civil, bem como indenização por benfeitorias realizadas após a aquisição, inexistindo, ainda, direito de retenção.

5. DOS PROCEDIMENTOS GERAIS PARA PAGAMENTO

- 5.1 O Arrematante/Comprador deverá pagar, em até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da liberação dada pelo Vendedor, decorrente das análises previstas no item 4.1, o valor da arrematação à vista. Na hipótese de pagamento mediante financiamento, total ou parcial, o Arrematante/Comprador deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da mesma liberação, formalizar a operação e cumprir integralmente as exigências cadastrais, documentais e de garantia estabelecidas pelo Vendedor ou pela instituição financiadora, sob pena de caracterização de inadimplemento e aplicação das penalidades previstas neste Edital.
- 5.2 O Arrematante/Comprador também deverá pagar, em até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da liberação dada pelo Vendedor, decorrente das análises previstas no item 4.1, a comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro, calculada sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente ao Leiloeiro, por meio de TED ou PIX, independentemente da forma de pagamento do valor da arrematação e de eventual financiamento concedido, ficando desde já estabelecido que a referida comissão constitui verba autônoma, devida em razão da intermediação realizada, não sendo passível de devolução, total ou parcial, em qualquer hipótese, inclusive em caso de desistência, inadimplemento ou desfazimento do negócio por iniciativa do Arrematante/Comprador, sendo certo, ainda, que a lavratura do Auto de Arrematação e a formalização da venda ficam condicionadas ao integral pagamento da comissão do Leiloeiro.
- 5.3 O pagamento do valor da arrematação poderá ser realizado mediante financiamento, total ou parcial, ficando sua concessão condicionada à prévia análise e aprovação de crédito pelo Vendedor, a seu exclusivo critério, ou por instituição financeira por ele indicada, inclusive pela própria cooperativa vendedora, hipótese em que o financiamento será

formalizado por instrumento próprio, podendo ser garantido por alienação fiduciária do próprio imóvel objeto da arrematação, nos termos da Lei nº 9.514/1997, devendo o Arrematante/Comprador atender integralmente às exigências cadastrais, documentais e de garantia estabelecidas, não implicando a ausência de aprovação do crédito no cancelamento da arrematação, permanecendo o Arrematante/Comprador obrigado ao pagamento do valor da arrematação nas condições previstas neste Edital, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis.

5.4 Os pagamentos deverão ser realizados diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador, por meio de TED ou PIX, sendo que a comissão do Leiloeiro deverá ser paga diretamente a este, também por meio de TED ou PIX, ficando vedado o pagamento em espécie ou por cheque.

5.5 Na hipótese de o Arrematante desistir da arrematação, ficará resolvido de pleno direito o negócio jurídico, independentemente de notificação, podendo o Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, observadas as mesmas condições e a análise prevista no item 4.1.

5.6. Não será permitida a utilização de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza para aquisição de imóveis no leilão.

6. DA ESCRITURA PÚBLICA PARA VENDA À VISTA E ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL.

6.1. As escrituras deverão ser registradas na matrícula do imóvel pelo Arrematante /Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

6.2. O Comprador deverá apresentar ao vendedor cópia da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade da transferência por tributos e encargos, no prazo de 30 (trinta) dias, após o efetivo registro da escritura na matrícula. O não cumprimento do prazo estabelecido acarretará as penalidades previstas no item 14.1.

6.3. As escrituras públicas serão lavradas obrigatoriamente perante o Tabelionato de Notas indicado pelo Vendedor.

6.4. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

7. DA ASSINATURA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

7.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública e registro, no prazo de 60 (sessenta) dias, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

8. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

8.1. Serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador todas as providências, encargos e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, mas não se limitando a, imposto de transmissão (ITBI), taxas, emissão de alvarás, certidões de qualquer natureza (inclusive certidões pessoais e certidões em nome do Vendedor), outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros e averbações de toda e qualquer espécie, bem como a obtenção de quaisquer documentos exigidos para a formalização do ato. Também correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador todas as regularizações de foro, laudêmio, multas e encargos correlatos, independentemente da data do fato gerador, ainda que lançados ou cobrados em nome do Vendedor ou de terceiros, incluindo-se, ainda, a obtenção de certidões autorizativas e a regularização de eventuais situações enfiteúicas, ainda que não declaradas à época da alienação.

9. DA CLÁUSULA CONSTITUTI E DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE DESOCUPADO

9.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance e da comissão do Leiloeiro.

9.2. Confirmadas as compensações bancárias, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos e obrigações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, sem prejuízo de, caso necessário, serem adotadas pelo Vendedor as providências previstas no item 10 para a efetiva imissão do Arrematante/Comprador na posse do bem.

10. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DOS

IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO

10.1. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Vendedor, devendo este tomar todas as providências judiciais ou extrajudiciais para imissão na posse do Arrematante/Comprador.

11. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

11.1. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, lançados ou cobrados em nome do Vendedor ou de terceiros, pendentes de pagamento e informados na descrição do imóvel, relativos a tributos (IPTU, taxas e contribuições em geral), despesas condominiais, contas de consumo e quaisquer outros encargos, vencidos ou vincendos, inclusive aqueles apurados após o levantamento inicial ou decorrentes de atualizações ocorridas durante o período de divulgação do leilão, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador. Incluem-se, ainda, os débitos inscritos em dívida ativa ou objeto de cobrança judicial, independentemente da data de ocorrência dos respectivos fatos geradores, os quais deverão ser integralmente quitados junto aos credores competentes até a data da outorga da escritura pública ou, quando aplicável, em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do Recibo de Arrematação, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação ou transferência da posse, serão de responsabilidade exclusiva do Comprador.

11.2. Os valores eventualmente indicados nos editais ou materiais de divulgação do leilão têm caráter meramente informativo, não eximindo o Arrematante/Comprador do dever de apurar, previamente à aquisição, o valor real e atualizado dos débitos junto aos respectivos credores, ficando vedado qualquer pedido posterior de ressarcimento ou complementação de valores em face do Vendedor.

11.3. Na hipótese de existirem débitos de responsabilidade do Arrematante/Comprador que estejam registrados em nome do Vendedor e que, por qualquer motivo, venham a ser por este quitados para fins de obtenção de Certidão Negativa, liberação registral ou outro procedimento necessário, tais valores deverão ser integralmente ressarcidos pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor, podendo, em caso de inadimplemento, ser objeto de notificação extrajudicial e/ou ação de regresso.

11.4. Caso o Vendedor venha a incorrer e efetuar o pagamento de quaisquer despesas do imóvel que sejam de responsabilidade do Comprador, este deverá ressarcir o Vendedor

no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da respectiva notificação, acrescido de atualização monetária pelo IPCA/IBGE, acumulada desde a data do desembolso até o efetivo ressarcimento. Decorrido o referido prazo sem o pagamento, incidirá a penalidade prevista no item 14.1 deste Edital.

12. DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS

12.1. A omissão ou tolerância do 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 pelo Vendedor.

13. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS

13.1. O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, a respectiva ficha cadastral, comprometendo-se, ainda, a comunicar imediatamente ao Vendedor qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos. Em qualquer hipótese, o Arrematante/Comprador assume integral responsabilidade civil e penal pela veracidade, exatidão e atualização das informações e declarações prestadas.

13.2. O Arrematante/Comprador declara, sob as penas da lei, que os recursos utilizados na aquisição do imóvel possuem origem lícita, bem como afirma ter ciência do disposto no art. 11, inciso II, da Lei nº 9.613/1998, com as alterações introduzidas, inclusive, pelas Leis nº 12.683/2012 e nº 13.964/2019, bem como do previsto nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal Brasileiro, responsabilizando-se integralmente por eventuais infrações decorrentes de informações falsas ou omissas.

14. DA CLÁUSULA RESOLUTIVA, DO DESCUMPRIMENTO E CONSEQUÊNCIAS

14.1. A venda do imóvel é realizada em caráter irrevogável e irretratável, ressalvada a hipótese de inadimplência do Arrematante/Comprador quanto aos prazos e obrigações previstos neste Edital, caso em que a rescisão operar-se-á nos termos do artigo 474 do Código Civil. Verificado o descumprimento de qualquer exigência editalícia, o Comprador será notificado por escrito para sanar a irregularidade no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sem prejuízo da incidência de multas, encargos e perdas e danos. O silêncio ou a inércia acarretará a resolução da venda de pleno direito.

14.2. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o VENDEDOR poderá considerar o negócio terminado e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel.

- 14.3.** Estará igualmente sujeito às penalidades previstas neste Edital o Comprador que, após regularmente notificado nos termos do item 14.1, deixar de comparecer para a assinatura de quaisquer documentos necessários à formalização da venda, inclusive Ata ou Recibo de Arrematação, instrumento particular ou escritura pública.
- 14.4.** Ocorrendo o desfazimento da venda por culpa ou iniciativa do Comprador, inclusive por inadimplemento ou desistência imotivada, serão aplicadas as retenções, penalidades e demais consequências previstas neste Edital, inclusive no tocante à comissão do Leiloeiro e à retenção dos valores pagos, na forma das cláusulas específicas aplicáveis, ficando o negócio resolvido de pleno direito e perdendo o Comprador, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.
- 14.5.** O disposto no item 5.5 deste Edital implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não produzindo efeitos entre as partes ou perante terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel imediatamente liberado para nova alienação.
- 14.6.** Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral. Assim, após a aprovação prevista na cláusula 4.1 e efetuados os pagamentos do preço e da comissão do Leiloeiro, eventual desistência do Comprador, ainda que anterior à assinatura da escritura pública, implicará a retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos, independentemente do motivo alegado, como forma de ressarcimento pelos prejuízos decorrentes da indisponibilidade do imóvel durante a vigência do vínculo jurídico, permanecendo o bem livre para imediata nova venda.
- 14.7.** Na hipótese de não conclusão do negócio ou de seu desfazimento por iniciativa do Vendedor, ou em razão da implementação de cláusula resolutiva prevista neste Edital, os valores eventualmente pagos pelo Comprador ao Vendedor serão integralmente devolvidos, mediante depósito na mesma conta bancária de titularidade do Comprador utilizada para o pagamento, ou, se inviável, por meio de consignação em pagamento.
- 14.8.** O Comprador/Arrematante declara ciência de que a comissão do Leiloeiro constitui verba líquida, certa e definitiva, equiparada a custas do procedimento, não sendo passível de devolução, total ou parcial, em qualquer hipótese.
- 14.9.** Caso o Comprador já tenha sido imitado na posse do imóvel e sobrevindo o desfazimento da venda, por qualquer motivo, o Vendedor o notificará para que, no prazo de 30 (trinta) dias, promova a devolução do imóvel, que deverá ser restituído em estado de conservação compatível, totalmente desocupado de pessoas e bens, e com todos os tributos, despesas e encargos quitados, ressalvada eventual ocupação preexistente à data

da arrematação cuja desocupação não tenha sido possível, não obstante os esforços empreendidos pelo Comprador.

14.10. O não atendimento à obrigação de restituição do imóvel no prazo e condições estabelecidas caracterizará esbulho possessório, sujeitando o Comprador ao pagamento, até a efetiva devolução, de valor mensal equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, a título de aluguel, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE ou índice que venha a substituí-lo, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis e da apuração de perdas e danos.

15. DAS PENALIDADES

15.1. O descumprimento do disposto no item 5.1 deste Edital configurará desistência do Arrematante, ficando este obrigado ao pagamento da **comissão devida ao Leiloeiro**, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, caso ainda não tenha sido adimplida, bem como ao ressarcimento das despesas administrativas, no percentual de 5% (cinco por cento), ambas calculadas sobre o valor da arrematação, a serem quitadas no prazo de até 05 (cinco) dias contados do término do Leilão. Para fins de cobrança, poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (conta) relativamente aos valores devidos, facultando-se o encaminhamento a protesto em caso de inadimplemento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/1932.

15.1.1. Caso haja desistência do Arrematante na aquisição do imóvel, descumprimento do contido no item 14.1, além da multa prevista no item 15.1, o Vendedor e o Leiloeiro bloquearão o cadastro do Arrematante para os leilões futuros do Vendedor.

15.2. Na hipótese de descumprimento pelo COMPRADOR dos prazos previstos nas cláusulas 6.1 e 6.2, incidirá multa moratória de **2% (dois por cento)** sobre o valor da arrematação, sem prejuízo do desfazimento do negócio e da aplicação das demais penalidades previstas neste Edital.

15.3. O descumprimento do item 11.1, acarretará multa moratória, cuja incidência será contada a partir da data da notificação, no valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IPCA – IBGE, ou outro índice que o substitua.

15.4. O valor pago pelo vendedor, conforme descrito no item 11.4, na hipótese de não ressarcimento pelo COMPRADOR, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento)

e de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados sobre o valor da dívida paga pelo VENDEDOR.

16. DO FORO DE ELEIÇÃO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Primavera do Leste-MT, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

SICREDI VALE DO CERRADO
CNPJ nº 32.983.165/0001-17



MARCELO MIRANDA SANTOS
JUCEMAT 103 | FAMATO 086