

LEILÃO DE IMÓVEIS FGC – FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS

EDITAL DE LEILÃO

O Proprietário/Comitente, **FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC**, inscrito no CNPJ sob nº 00.954.288/0001-33, com sede em São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, **relacionados no Anexo I**, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **22/11/2024**, a partir das **11:00** horas e será realizado à Rua Líbero Badaró, nº 377, Centro, São Paulo/SP e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, **Wesley Oliveira Ascanio**, matriculado na JUCESP sob nº 1137.

1. OBJETO

1.1. As alienações dos imóveis relacionados no anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.tabaleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (dois) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições etc., **ressaltando-se a existência de anotação de Ajuizamento de Ação (AV-1-52.333) de Imissão de Posse ("Ação de Imissão na Posse")**, sob o nº. 0038170-06.2013.8-16.0021, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de **Cascavel-PR**, atualmente em fase de cumprimento de sentença, já tendo sido procedida ao **VENDEDOR**, em **31/07/2024**, a imissão na posse do bem (evento 470 da Ação de Imissão na Posse) de cuja parte, adviu o desmembramento que originou a matrícula objeto deste leilão se encontra livre de outros gravames.

4.2. O **VENDEDOR** ainda declara que, em 26/10/2023, o Sr. Jacob Alfredo Stoffels Kaefer ("**Sr. Jacob**") ajuizou a Ação de Usucapião nº 0040476-93.2023.8.16.0021 ("**Ação de Usucapião**"), também em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR. Em 23/05/2024, o juiz da Ação de Usucapião anotou o trânsito em julgado da Ação de Imissão na Posse, intimando o Sr. Jacob para se manifestar a respeito da existência de coisa julgada material, sob pena de indeferimento da petição inicial e extinção da Ação de Usucapião. Em 14/08/2024, o **VENDEDOR** juntou aos autos da Ação de Usucapião o Auto de Imissão de Posse efetivamente cumprido nos autos da Ação de Imissão na Posse, pleiteando a integral improcedência dos pedidos formulados na Ação de Usucapião.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o **VENDEDOR**, o direito de liberar ou não os imóveis,

pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do **VENDEDOR**. O valor atribuído para o lance inicial dos lotes, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O **VENDEDOR**, irá analisar a maior oferta recebida pelos lotes, e, **em até 10 (dez) dias úteis**, após o término do leilão, anunciará a decisão.

Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, **deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital.** As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem com a visita prévia à realização do leilão.

5.2. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis, perante os órgãos competentes.

5.3. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.4. Os arrematantes, adquirem os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis apregoados.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.6. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade dos arrematantes.

5.7. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.8. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.9. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.10. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

5.11. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.12. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por meio de depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pelo VENDEDOR, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À VISTA, dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda, a quantia correspondente ao lote.

6.2. PARCELADO: Para lances acima de **R\$ 4.500.000,00** – haverá a possibilidade de parcelamento da seguinte forma: 30% de Sinal, **dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda, a quantia correspondente ao lote,** e o restante em até 18 parcelas, corrigidas pela SELIC.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda,* a

quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre esse valor, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, **em até 45 (quarenta e cinco) dias**, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer aos arrematantes, fichas de matrículas dos imóveis, atualizadas, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade dos arrematantes, todas as providências e despesas necessárias, à transferência dos imóveis, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao **VENDEDOR**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR**, em hipótese alguma, responderá pela evicção do imóvel (perda da coisa por força de sentença judicial), Não será conferido ao **COMPRADOR** 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.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As posses direta ou indireta dos imóveis serão transmitidas aos arrematantes, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3549-4680 ou por escrito, via e-mail contato@tabaleiloes.com.br.

11.5. As demais condições, devem obedecer ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloaria.

Anexo I

LOTE ÚNICO: – CASCAVEL/PR – Lote Urbano n. 55-B-Remanescente-2, **com área de 9.576,00m²**, oriundo do desmembramento do lote n. 55-B-Remanescente, da Gleba Cascavel, situado no perímetro urbano da cidade e Município de Cascavel, PR e que se confronta: ao norte, por 39,90 metros, sob o azimute de 92°46'07", com a Rua Cuiabá; ao oeste, por 240,00 metros, sob o azimute de 2°46'07", com o lote n. 55-B-Remanescente-1; ao leste, por 240,00 metros, sob o azimute de 182°46'07", com a Rua Marechal Floriano; e ao sul, por 39,90 metros, sob o azimute de 272°46'07", com a Rua Cassiano Jorge Fernandes. **Matrícula nº 52.333** do 2º CRI de Cascavel/PR. **Obs.:**

1) Imóvel Desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro; **2)** Consta no Av1 da Matrícula: Ajuizamento de Ação de Imissão na Posse – Proc.: 0038170.06.2013.8.16-0021 – 2ª VC de Cascavel/PR, atualmente em fase de cumprimento de sentença, **já tendo sido procedida ao VENDEDOR, em 31/07/2024**, a imissão na posse do bem (evento 470 da Ação de Imissão na Posse). **Lance Inicial: R\$ 4.200.000,00 - CONDICIONAL.**