

## EDITAL DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

A **EMGEA S.A.** – Empresa Gestora de Ativos S.A. (“EMGEA S.A”) torna público que realiza, na forma da Lei nº 9.514/97 e regulamentação complementar do sistema de financiamento imobiliário, este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis recebidos em garantia, nos contratos inadimplentes de alienação fiduciária, relacionados abaixo, em Relação dos Imóveis, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO OFICIAL** descrito no Sumário e Pagimovel®, de acordo com os termos deste Edital.

O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se lances exclusivamente via INTERNET, pelo site oficial do leiloeiro informado no Sumário deste Edital. A sessão pública para a disputa dos lances será realizada de acordo com as regras do presente Edital, nas datas e hora descritas no preâmbulo.

O Edital com a descrição dos bens a serem leiloados estará disponível no site do leiloeiro acima descrito. Quando estiverem desocupados, sem prejuízo da exposição virtual, os bens poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o leiloeiro pelo telefone e e-mail informados no Sumário do Edital.

### CONDIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis relacionados e descritos neste Edital serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

### PREÇO E PAGAMENTO

Os preços mínimos dos imóveis do primeiro e segundo leilão encontram-se discriminados na Relação dos Imóveis abaixo.

A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital.

No primeiro leilão, os imóveis serão ofertados pelo valor igual ao valor do imóvel e será vendido a quem oferecer **MAIOR LANCE** desde que igual ou superior ao valor do imóvel, observado o direito de preferência do devedor fiduciante, conforme previsto no §2ºB do art. 27, da Lei 9.514/97.

No segundo leilão, que será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes ao primeiro leilão, os imóveis serão ofertados pelo valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme §2º do art. 27, da Lei 9.514/97 e será vendido a quem oferecer **MAIOR LANCE** desde que igual ou superior ao valor da dívida.

Os bens serão ofertados em reais para pagamento exclusivamente à vista.

O pagamento deverá ser realizado no prazo de 24 horas contados a partir do envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças.

### COMISSÃO DO LEILOEIRO

O **ARREMATANTE** pagará a importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

O **ARREMATANTE** deverá efetuar o respectivo pagamento em conta corrente a ser informada pelo leiloeiro, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários.

O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

### TAXA DE SERVIÇO (Pós-Vendas)

O **ARREMATANTE** pagará à Pagimovel® a taxa informada no Sumário do Edital que incidirá sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

A Pagimovel® é a unidade de negócios da empresa Resale Tecnologia e Serviços S.A., responsável pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra, e é empresa devidamente contratada pela Emgea S.A. conforme Contrato de Prestação de Serviços n.00013/2021.

O **ARREMATANTE** deverá assinar o Contrato de Prestação de Serviços, via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.

Após a aprovação da proposta pela Emgea S.A., o **ARREMATANTE** terá o prazo de 48 (quarenta e oito horas) horas para promover o pagamento da importância da taxa de serviço.

O valor da Taxa de Serviço da Pagimovel® não compõe o valor do lance ofertado.

## **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Até a data do segundo leilão, é assegurado, ao devedor fiduciante, seu direito de preferência na aquisição do imóvel, conforme previsto no §2ºB do art. 27, da Lei 9.514/97

Nestes termos, caberá, ao devedor fiduciante, realizar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente a dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do art. 27 da Lei nº 9514/97, quais sejam, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais, bem como aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos, na forma do §2º-B do art.27 da Lei nº 9514/97.

Ainda, sobre o valor a ser pago pelo devedor fiduciante, será acrescido a importância correspondente a 5% (cinco por cento), a título de comissão do leiloeiro e a importância correspondente à taxa descrita no Sumário do Edital, a título de taxa de serviço da Pagimovel®.

Caso o devedor fiduciante não efetue o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos em lei e neste Edital, considerar-se-á desistente do exercício de preferência e o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

## **DA FORMALIZAÇÃO**

O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, informado no Sumário deste Edital, os documentos exigidos pela Emgea S.A., em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente.

A alienação dos imóveis relacionados neste Edital será formalizada mediante:

- (a) a assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão;
- (b) a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças que será assinado eletronicamente pelo Arrematante em até 15 (quinze) dias úteis a partir da data do leilão;
- (c) lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra que deverá ser realizada em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças e a quitação do preço imóvel.

A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas de preferência da Emgea S.A., seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Ficarão a cargo do **ARREMATANTE** todas as despesas relativas aos procedimentos da arrematação, incluindo todos os impostos, taxas, inclusive cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro.

O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Pública Venda e Compra no Tabelião de Notas e do registro no Cartório de Registro Competente por meio de guias, TED ou boleto bancário, conforme exigências do Tabelião de Notas e do Cartório de Registro Competente. Referidas guias e instruções para pagamento serão enviados pela Pagimovel®, em tempo hábil para pagamento.

O **ARREMATANTE** terá o prazo de 8 (oito) dias úteis, contado a partir da convocação da Pagimovel®, para apresentar toda a documentação exigida pelo Tabelionato para formalização da Escritura Pública Venda e Compra e pelo Cartório de Registro Competente para o devido registro.

A Pagimovel® adotará as ações necessárias para o registro da Escritura Pública de Venda e Compra no competente Cartório de Registro de Imóveis, correndo todos os impostos, taxas e despesas, inclusive as cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel (tanto para confecção da Escritura Pública de Venda e Compra como a certidão após o registro da venda) e outras necessárias para o registro, por conta do adquirente.

Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras descritas na Relação de Imóveis, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes correrão por conta do adquirente.

Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando a Emgea S.A. de prestar garantia pela evicção. Existindo valores não quitados de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio e condomínio, a Emgea S.A. ficará responsável pela quitação dos valores devidos até a efetivação do registro da transferência do imóvel ao **ARREMATANTE** junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que estas não estejam mencionadas especificamente no lote do bem como de **responsabilidade** do **ARREMATANTE**.

Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o **ARREMATANTE** se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os riscos e ônus decorrentes da desocupação, incluindo as custas e despesas, inclusive honorários advocatícios, mediante propositura da competente reintegração na posse, na forma do artigo 30, da lei nº 9.514/97.

Registrada a Escritura Pública de Venda e Compra, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel, inclusive as descritas na Relação de Imóveis, serão atribuídos ao adquirente.

O comprador somente será admitido na posse do imóvel após o recebimento, pela Emgea S.A., do valor total ofertado no Leilão e o devido registro da Escritura Pública de Venda e Compra no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

#### **MULTA**

Caracterizada a desistência, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa, os valores equivalentes à comissão do leiloeiro e a taxa de serviço da Pagimovel®.