

**Leilão de Imóveis Conglomerado COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO “ONLINE”**

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1. Os imóveis do Conglomerado **COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** e de suas coligadas serão vendidos um a um, por meio de leilão *online* “**TIPO MAIOR LANCE**”, reservando-se as Comitentes Vendedoras o direito de liberar, ou não, o imóvel, pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro no ato do leilão. O lance mínimo para venda dos bens será divulgado nos 10 dias que antecederem ao leilão.

1.2. Fica reservado ao **VENDEDOR**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O **VENDEDOR** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.e-leiloeiro.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de **São Paulo/SP**.

Condições de participação, habilitação e leilão on line

1.4. Da data de realização do leilão: **26 de setembro de 2023 às 11h00 (Horário de Brasília)**.

Enviando ao leiloeiro proposta escrita por e-mail, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, ou (b) *on line*, devidamente habilitado no *site* do leiloeiro até 24hrs antes do leilão. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.5. Para participação *online* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro www.e-leiloeiro.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. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. 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 *on line*) 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.

1.6. No ato da arrematação o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

- (a) 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;
- (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
- (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;
- (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
- (g) se pessoa jurídica: (a) CNPJ;
- (h) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
- (i) prova de representação;
- (j) IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador.; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.6.1. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei no 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto no 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.6.2. Caso o **VENDEDOR** seja Entidade Fechada de Previdência Complementar, o **COMPRADOR** também está obrigado a observar as formalidades decorrentes da Instrução MPS/SPC no 26, de 01 de setembro de 2008, ou normativo que o substitua.

São Paulo SP
Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leilao.com.br
Fone: 11 4372 9034 **Cel.:** 11 98288 1000 

1.6.3. 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.

1.6.4. 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.

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

1.7. A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do **VENDEDOR**.

1.7.1. Após a análise de crédito mencionada, ficará a critério do **VENDEDOR** realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

1.8. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo **COMPRADOR** ou a devolução por insuficiência de fundos, o **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, 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.

1.9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas 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. FORMALIZAÇÃO DA VENDA COM PAGAMENTO À VISTA

2.1. No ato da arrematação, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao sinal (pagamento parcelado) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados.

2.2. O pagamento do sinal ou do valor total da arrematação, deverá ser realizado na agência e conta corrente, indicada pelo Vendedor.

2.3. Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão. Os imóveis (i) com dívidas (condomínio, IPTU, multas etc.), (ii) rurais, ou (iii) cujo **COMPRADOR** seja ex-proprietário serão

vendidos somente à vista. Também serão vendidos somente à vista os imóveis em cuja descrição conste tal obrigatoriedade.

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, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

3.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmete, 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

3.4. 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 e ISS 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;

São Paulo SP
Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leilao.com.br
Fone: 11 4372 9034 Cel.: 11 98288 1000 

(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 edifícios;

(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.

3.5. 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.

3.6. O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do **VENDEDOR**. Eventuais créditos oriundos da ação judicial referentes a período anterior à data do leilão serão devidos ao **VENDEDOR**. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo **VENDEDOR** para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o **COMPRADOR** optar pela (I) substituição processual, se possível; (II) pela intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelo **VENDEDOR** até final julgamento; ou (III) pela propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** fica ciente de que deverá intentar, a suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.

3.7. A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa 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/regulalizações 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 da CDI pro rata die, 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 12,75% (doze por cento) ao ano.

Responsabilidades do VENDEDOR

3.9. 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.

3.10. O **VENDEDOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data do leilão e/ou aprovação da venda, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

Transferência da posse

3.12. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) do imóvel, pelo **VENDEDOR**, será feita, automaticamente: (I) na data da confirmação do pagamento do sinal de imóvel adquirido com pagamento parcelado; (II) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação; (III) o Termo de Posse será de responsabilidade do **VENDEDOR**.

3.13. Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, o **VENDEDOR** somente transmitirá a posse indireta ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis serão devidos ao **VENDEDOR**.

Formalização da venda

3.14. Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, para os imóveis arrematados a prazo. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. Em ambos os casos, o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR**. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Promessa de Cessão de Direitos, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.

3.15. O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de “procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária”, nos moldes previstos na lei no 9.514/97, será transferido ao **COMPRADOR** por meio de Compromisso de Venda

São Paulo SP
Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leiloeiro.com.br
Fone: 11 4372 9034 Cel.: 11 98288 1000 

e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do Imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões oficiais e permita a ratificação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do **VENDEDOR**, o qual fica completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.

3.16. Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da compensação do pagamento do sinal ou quitação do imóvel. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares 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 sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **COMPRADOR** tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionada, descontando-se 30% (trinta por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

3.17. O prazo referido no item 3.14 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.

3.18. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, 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.

3.19. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no 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. No caso de Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, o instrumento deve ser apresentado ao **VENDEDOR** devidamente registrado no Registro Imobiliário em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da assinatura, sob pena de o contrato ser terminado, observada as ressalvas aqui previstas.

São Paulo SP
Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leilao.com.br
Fone: 11 4372 9034 **Cel.:** 11 98288 1000 

3.20. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do **COMPRADOR**, b) por impossibilidade documental, c) 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, d) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) 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 pela variação da CDI contados pro rata die, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Evicção de direito

3.21. 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** responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das 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, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

3.22. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

3.23. 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 às quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

4. DESCUMPRIMENTOS

4.1. Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o

descumprimento, bem como pagar, a título de multa moratória, valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação da CDI contados pro rata die.

4.2. 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, ficando esse liberado para nova venda.

4.3. Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o **COMPRADOR** que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Ata de Arrematação.

4.4. Na hipótese de a venda ser terminada, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com variação da CDI contados pro rata die.

4.5. A diferença será devolvida ao **COMPRADOR** em até 30 (trinta) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de Poupança Livre (pessoa física), acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

4.6. O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.

4.7. 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.

4.7.1. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **COMPRADOR** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 4.4.

Restituição do imóvel

4.8. 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.

4.9. 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 da CDI contados pro rata die, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Este edital valera como autorização de leilão ao leiloeiro nos termos do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933; e a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

5.2. O(s) LEILOEIRO(s) terão vínculo com cada leilão realizado por 90 (noventa) dias após contados da data de realização do leilão, os quais se comprometem a manter os trabalhos de divulgação e esforços para se alcançar venda dos bens imóveis não vendidos no leilão. Após este prazo, o COMITENTE poderá realizar venda direta sem conceder comissão ao LEILOEIRO.

5.3. O **VENDEDOR** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.

5.4. 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.

IMÓVEIS EM LEILÃO:

Lote 01 – Ribeirão Preto/SP – Matrícula nº 101.772 – 1º CRI de Ribeirão Preto/SP:

Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote 4, da quadra 24, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, de forma regular, medindo 31,26 metros de frente para a rua 32, igual medida nos fundos, perfazendo uma área total de 1.430,15 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua 32, olha para o lote, confronta com o lote nº 3, do lado esquerdo confronta com o lote nº 5 e parte do lote nº 6 da rua 18; e, nos fundos confronta com o lote nº 9 da Avenida B pista direita, distante 40,97 metros da esquina com a rua 18.

Localização: Rua Prof. Newton Sérvulo do Nascimento – Parque das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP.

Lance Mínimo: R\$ 361.956,09 (Trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)

Lote 02 – Ribeirão Preto/SP - Matrícula nº 101.773 – 1º CRI de Ribeirão Preto/SP:

Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote 5, da quadra 24, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, de forma irregular, medindo 20,97 metros de comprimento, mais 14,17 metros de desenvolvimento em arco de raio de 9,00 metros de comprimento de frente para a rua 18, esquina com a rua 32, por 30,00 metros de comprimento no fundo e confronta com parte do

São Paulo SP

Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leiloeiro.com.br

Fone: 11 4372 9034 Cel.: 11 98288 1000 

lote nº 4 da rua 32; 40,97 metros de comprimento, da frente ao fundo, do lado direito de quem da rua 18, olha para o lote e confronta com a rua 32; por 50,00 metros de comprimento, da frente ao fundo, do lado esquerdo de quem da rua 18, olha para o lote, e confronta com o lote nº 6, perfazendo uma área total de 1.482,48 metros quadrados.

Localização: Rua Prof. Newton Sérvulo do Nascimento esquina com Rua Luis Fabiano Anholetto – Parque das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP.

Lance Mínimo: R\$ 361.956,09 (Trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)

Lote 03 – Ribeirão Preto/SP - Matrícula nº 101.774 – 1º CRI de Ribeirão Preto/SP:

Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 6, da quadra 24, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, de forma regular, medindo 30,00 metros de frente para a rua 18, igual medida nos fundos, por 50,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, perfazendo uma área 1.500 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua 18, olha para o lote, confronta com o lote nº 5; do lado esquerdo confronta com o lote nº 7, e, nos fundos confronta com parte do lote nº 4 da rua 32 e parte do lote nº 9 da Avenida B pista direita, distante 20,97 metros da esquina com a rua 32.

Localização: Rua Luis Fabiano Anholetto – Parque das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP.

Lance Mínimo: R\$ 361.956,09 (Trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)

Lote 04 – Ribeirão Preto/SP - Matrícula nº 101.775 – 1º CRI de Ribeirão Preto/SP:

Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 7, da quadra 24, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, de forma irregular, medindo 32,07 metros de frente para a rua 18, por 32,05 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 9 da Avenida B pista direita, por 50,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 1.602,50 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua 18, olha para o lote, confronta com o lote nº 6; do lado esquerdo confronta, com o lote nº 8, distante 33,87 metros da esquina com a Via Marginal nº 1.

Localização: Rua Luis Fabiano Anholetto – Parque das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP.

Lance Mínimo: R\$ 361.956,09 (Trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)

Lote 05 – Ribeirão Preto/SP - Matrícula nº 101.777 – 1º CRI de Ribeirão Preto/SP:

Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote 9, da quadra 24, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, de forma irregular, medindo 1,88 metros de comprimento, mais 12,29 metros de desenvolvimento em arco de raio de 9,00 metros de comprimento, mais 30,74 de desenvolvimento em arco de raio de 28,00 metros de comprimento, de frente para a Avenida B pista direita, distante 22,20 metros da esquina com a Via Marginal nº 1, por 31,26 metros de comprimento no fundo e confronta com o lote nº 4 da rua 32; com 75,67 metros de comprimento, da frente ao fundo, do lado direito de quem da Avenida B pista direita, olha para o lote e confronta com os lotes

São Paulo SP

Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leiloeiro.com.br

Fone: 11 4372 9034 **Cel.:** 11 98288 1000 

nºs 7, 8 e parte do lote nº 6 da rua 18; por 46,13 metros de comprimento, da frente ao fundo, do lado esquerdo de quem da Avenida B pista direita, olha para o lote e confronta com o lote nº 10, perfazendo uma área total de 1.801,94 metros quadrados.

Localização: Rua Projetada 16 (ao lado do Colégio Cervantes) – Parque das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP.

Lance Mínimo: R\$ 361.956,09 (Trezentos e sessenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)

Lote 06 – Sertãozinho/SP – Matrícula nº 70.973 – CRI de Sertãozinho/SP:

Um terreno regular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote nº 10, da quadra "G" do loteamento denominado Jardim Montecarlo, com Frente para a Rua Pedro Cancian, lado ímpar, contendo 504,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Pedro Cancian, 42,00 metros do lado esquerdo de quem da Rua Pedro Cancian olha o imóvel, confrontando com o lote nº 11; 42,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 09; e, 12,00 metros no fundos, confrontando com o lote nº 05, distante dezesseis metros e setenta e cinco centímetros do ponto inicial da linha curva na confluência da R. Pedro Cancian com a R. Rodolpho Sverzut, da quadra completada pelas Ruas Dois e Ermando Matrangolo.

Localização: Rua Pedro Cancian – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP.

Lance Mínimo: R\$ 252.000,00 (Duzentos e cinquenta e dois mil reais)

Lote 07 - Sertãozinho/SP – Matrícula nº 70.974 – CRI de Sertãozinho/SP:

Um terreno regular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote nº 11, da quadra "G" do loteamento denominado Jardim Montecarlo, com Frente para a Rua Pedro Cancian, lado ímpar, contendo 504,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Pedro Cancian, 42,00 metros do lado esquerdo de quem da Rua Pedro Cancian olha o imóvel, confrontando com o lote nº 12; 42,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 10; e, 12,00 metros no fundos, confrontando com o lote nº 04, distante vinte e oito metros e setenta e cinco centímetros do ponto inicial da linha curva na confluência da R. Pedro Cancian com a R. Rodolpho Sverzut, da quadra completada pela Rua Dois e Ermando Matrangolo.

Localização: Rua Pedro Cancian – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP.

Lance Mínimo: R\$ 252.000,00 (Duzentos e cinquenta e dois mil reais)

Lote 08 - Sertãozinho/SP – Matrícula nº 70.985 – CRI de Sertãozinho/SP:

Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote nº 08, da quadra "J" do loteamento denominado Jardim Montecarlo, com Frente para a Rua Rubens Antônio Bighetti, lado ímpar, contendo 764,26m², medindo 29,05 de frente para a Rua Rubens Antonio Bighetti; 44,82 metros e 5,35 metros do lado esquerdo de quem da Rua Rubens Antonio Bighetti olha o imóvel, confrontando com o Sistema de Lazer 02 do Jardim Athenas de propriedade de Prefeitura Municipal de Sertãozinho; 44,08 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 07; e 5,24 metros nos fundos, confrontando com parte do lote nº 09, estando este imóvel distante 22,75

São Paulo SP

Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leilao.com.br

Fone: 11 4372 9034 **Cel.:** 11 98288 1000 

metros do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua Rubens Antonio Bighetti com a Avenida A, da quadra completada pela Rua Bartolomeu Sala e pela Rua Pedro Cancian.

Localização: Rua Rubens Antônio Bighetti – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP.

Lance Mínimo: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)

Lote 09 - Sertãozinho/SP – Matrícula nº 70.986 – CRI de Sertãozinho/SP:

Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote nº 09, da quadra "J" do loteamento denominado Jardim Montecarlo, com Frente para a Rua Bartolomeu Sala, lado par, contendo 739,42m², medindo 19,56 de frente para a Rua Bartolomeu Sala, 43,66 do lado esquerdo de quem da Rua Bartolomeu Sala olha o imóvel, confrontando com o lote nº 10; 31,25m² e 19,41m² do lado direito, confrontando com o Sistema de Lazer 02 do Jardim Athenas de propriedade de Prefeitura Municipal de Sertãozinho; e, 26,70m² nos fundos, confrontando com o lote nº 08, com o lote nº 07 e com parte do lote nº 04, distante 53,15m² do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua Bartolomeu Sala com a Avenida A, da quadra completada pela Rua Rubens Antonio Bighetti e pela Rua Pedro Cancian.

Localização: Rua Bartolomeu Sala – Jardim Montecarlo – Sertãozinho/SP.

Lance Mínimo: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)

Ribeirão Preto, 15 de Agosto de 2023

COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 37.532.662/0001-12

ANDERSON LOPES DE PAULA
Leiloeiro Oficial Matrícula nº 1083

São Paulo SP
Av Brigadeiro Faria Lima 3729 5º Andar
Itaim Bibi CEP 04538-905

Brasília DF SCS Quadra 09, Bloco C, Torre C, Asa Sul
Ed. Pq. Cidade Corporate – CEP 70308-200

E-mail: andersondepaula@e-leiloeiro.com.br
Fone: 11 4372 9034 **Cel.:** 11 98288 1000 