

# 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 **24/09/2024**, 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](http://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](http://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. Parcelado (lote 1) .**

**Sendo: Parcelado, sob aprovação condicional da diretoria, na forma do subitem 5.1.1.**

### **6.2. À Vista (lote 2, 3, 4, 5 e 6) .**

**Sendo: 20% dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda e o restante, 80% na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.**

## COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.3. 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.

### 7. 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**.

### 8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. 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.

### 9. EVICÇÃO DE DIREITOS

9.1. 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.

### 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. 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 01: – CASCAVEL/PR** – Lote Urbano n. 55-B-Remanescente-2, com área de **9.576,00m<sup>2</sup>**, 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\$ 4.928.906,25.**

**LOTE 02: - BARUERI/SP** – Terreno Urbano constituído da **Chácara nº 229**, situado na Rua Lucrecia Borges, Loteamento Jardim Califórnia. **Área: 2.157,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 89.327** do RI Local. Obs.: Imóvel Desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 97.021,69.**

**LOTE 03: - BARUERI/SP** – Terreno Urbano constituído da **Chácara nº 230**, situado na Rua Canindé, Loteamento Jardim Califórnia. **Área: 2.500,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 89.328** do RI Local. Obs: O imóvel encontra-se **OCUPADO/Invadido**, desocupação por conta do arrematante. As Regularizações e encargos perante aos órgãos competentes, correrão por conta do comprador. **Lance Inicial: R\$ 123.011,98.**

**LOTE 04: - BARUERI/SP** – Terreno Urbano constituído da **Chácara nº 250**, situado na Rua Canindé, Loteamento Jardim Califórnia. **Área: 2.070,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 89.331** do RI Local. Obs.: Imóvel Desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 141.274,18.**

**LOTE 05: - BARUERI/SP** – Terreno Urbano constituído de parte da **Chácara nº 256-A**, situado na Rua Sobral, Loteamento Jardim Califórnia. **Área: 175,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 121.784** do RI de Barueri/SP. Obs.: Imóvel Desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 22.397,75.**

**LOTE 06: - BARUERI/SP** – Terreno Urbano constituído de parte da **Chácara nº 251-E**, situado na Rua Canindé, Loteamento Jardim Califórnia. **Área: 1.317,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 121.794** do RI de Barueri/SP. Obs.: Imóvel Desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 98.045,86.**