

EDITAL DE LEILÃO ON-LINE



28 de setembro de 2026, às 14:00 horas



Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho - JUCEMA 12/96



Condições de Venda

Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCEMA 12/96, estabelecido na Praça dos Omaguás, 98, Pinheiros - São Paulo ("Leiloeiro"), torna público que, devidamente autorizado pela **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 48.041.735/0001-90**, denominada VENDEDORA, promoverá a venda dos imóveis relacionados e parte integrante deste edital.

1. Dos procedimentos gerais de participação e realização do leilão

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem 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.

1.2. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. 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, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4. 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 Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. 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 e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. 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 visitas prévias aos imóveis

2.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

3. Das condições de participação, habilitação e leilão por meio eletrônico - on line

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, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

3.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.3. Para participação no leilão por meio eletrônico - on line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

3.4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.5. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

3.6. Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - on line não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

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 de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.3. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4. O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor,

responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfiteutic e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida / celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item "Da Escritura Pública".

4.6.1. O direito de preferência ao locatário somente será observado se houver a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel ou se informada a locação ao leiloeiro antes da realização do leilão, mediante comprovação de entrega do respectivo contrato.

4.7. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação / contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente 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.

5. Das condições específicas para imóveis rurais

5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural (ITR) ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

5.2. O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

6. Da impossibilidade de arrependimento pelo Arrematante/Comprador

6.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

6.2. Após lavrada a escritura pública, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio, será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

7. Dos procedimentos gerais para pagamento

7.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamentos separados.

7.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de débito em conta de sua titularidade ou TED oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

7.3. O pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade do Vendedor resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que diz com o disposto no item 4.1.

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

8. Da Escritura Pública

8.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, que deverá ser registrada 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, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.

8.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor.

8.3. 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.

8.4. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

conforme previsto na cláusula 10, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

9. Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

9.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

10. Das despesas com a transferência dos imóveis

10.1. Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação.

11. Da cláusula constituti e da transferência da posse dos imóveis vendidos na condição de desocupado

11.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

12. Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis vendidos na condição de ocupado

12.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

12.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

12.3. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

13. Dos imóveis vendidos na condição de ocupado, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia

13.1. O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27 da citada lei, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla "AF" no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciários, antecessores do Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

14. Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis

14.1. Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis, vencidos ou a vencer, independente da data do seu fato gerador, serão de responsabilidade do Comprador nada podendo ser imputado ao Outorgante Vendedor a este título, seja a que tempo for devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva sem direito a qualquer ressarcimento.

14.2. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

14.3 – Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

15. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

15.1. 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.

16. Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF

16.1. O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do 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.

16.2. O Arrematante/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, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

16.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

17. Do rompimento e consequências da condição resolutiva

17.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.

17.2. O disposto no item 7.3 implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.3. Salvo o disposto no item 4.7, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

17.4. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

18. Do foro de eleição

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.



Condições de pagamento

1 - À vista:

Para o imóvel arrematado por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante.



Descrição do Imóvel

Lote	ID	UF	Descrição
1	4297	ES	Domingos Martins - ES. Bairro Melgacinho. Sítio Pedro Schwambach, s/nº. Terreno rural com 10ha (ao lado do parque do china), denominado Sítio Pedro Schwambach, situado no Distrito de Melgaço. Imóvel objeto da matrícula 12.006 do Registro de Imóveis de Domingos Martins - ES. Obs.: a) Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual área construída que vier a ser apurada no local, correrão por conta do arrematante; b) Caberá ao arrematante verificar previamente perante os órgãos competentes quanto as legislações/ambientais em vigor, no tocante ao aproveitamento da área, utilização e exploração do solo, desmembramentos, demarcação ou avanço de área com imóvel vizinho, desmatamento, reserva de legal de área, área de preservação permanente, eventuais sobreposições de áreas, desmembramentos físicos de documentos rurais, servidões de passagens a favor de terceiro ou a si próprio; c) Imóvel Ocupado (AF).
2	6187	SP	Areiópolis - SP. Jardim Santa Thereza. Rua Sylvia Elidia Pannini Pineda, s/nº. Terreno constituído pelo lote 12 da quadra E, com área de 365,44m², situado no Loteamento urbano denominado Jardim Santa Thereza. Matrícula 27.365 do Ofício de Registro de Imóveis, Comarca São Manuel - SP. Obs.: Desocupado.
3	6185	SP	Areiópolis - SP. Jardim Santa Thereza. Rua Sylvia Elidia Pannini Pineda, s/nº. Terreno constituído pelo lote 11 da quadra E, com área de 377,58m², situado no Loteamento urbano denominado Jardim Santa Thereza. Matrícula 27.364 do Ofício de Registro de Imóveis, Comarca São Manuel - SP. Obs.: Desocupado.
4	4621	SP	São Paulo - SP. Distrito de Perus (Jardim Adelfiore). Rua Cavalo Marinho (ex Rua Treze), s/nº. Terreno constituído pelo lote 46, da quadra M, do loteamento denominado Jardim Adelfiore, com área de 398,30m². Matrícula 97.693 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Obs.: Ocupado (AF).
5	6186	SP	São Paulo - SP. Distrito de Perus (Jardim Adelfiore). Rua Cavalo Marinho (ex Rua Treze), s/nº. Terreno constituído pelo lote 48, da quadra M, do loteamento denominado Jardim Adelfiore, com área de 319,50m². Matrícula 229.248 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Obs.: Ocupado (AF).
6	4591	MT	Guarantã do Norte-MT. Bairro Parque do Lago/Loteamento Sete de Setembro. Rua Rio Verde, nº 77, Lote 18 da Quadra 04, Loteamento Sete de Setembro. Casa. Áreas totais estimadas: terreno 297,00m² e construção 201,40m² (consta no RI 182,49m²). Matrícula nº 2.513 do 1º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência das áreas que vierem a ser apuradas no local, com as constantes no RI e cadastro municipal, correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF).
7	4572	GO	Anápolis-GO. Bairro Santos Dumont. Rua SD-007, s/nº, Lote 04 da Quadra 07. Casa. Áreas totais: terreno 300,00m² e construção 84,26m². Matrícula nº 26.626 do 1º RI local. Obs.: Ocupada. (AF).
8	4269	SP	São Paulo - SP. Bairro Barra Funda. Rua Joaquim Manuel Macedo, nº 101. Conjunto comercial nº 52, localizado no 5º andar do Edifício Memorial Center, com área privativa de 34m², 1 vaga indeterminada e respectiva fração ideal no terreno. Matrícula 184.794 - 15º RI de São Paulo - SP. Obs.: Ocupado (AF).
9	4905	PR	Doutor Camargo-PR. Jardim Santa Clara II. Rua Rio Branco, nº 691, Lote 489/A-4 da Quadra 02. Casa. Áreas totais 300,00m² e construção 200,00m² (estimada no local, pendente de averbação no RI. Matrícula nº 8.115 do 4º Se Registro de Imóveis de Maringá-PR. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Constam na citada matrícula - R.6 - Premonitória, R.7 - Penh - Indisponibilidade de Bens e Av.9 - Indisponibilidade de Bens. Regularização e encargos para baixa correrão por conta do arrematante. Ocupada. (AF).
10	4559	BA	Eunápolis-BA. Bairro Costa Rica. Rua Silvio José Soares, nº 320. Terreno com área de 619,63m². Matrícula nº 28.108 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
11	4673	GO	Caldas Novas - GO. Jardim Belvedere. Avenida Elias Bufaiçal, nº 951. Apartamento F-706, localizado no 3º andar do Edifício Flat, Condomínio Golden Dolphin Resort, com área privativa de 37,70m², respectiva fração ideal no terreno. Matrícula 43.897 do Registro de Imóveis de Caldas Novas - GO. Ocupado.

12	5248	SP	Guarulhos - SP. Bairro Ponte Grande. Avenida Guarulhos, nº 2845. Apartamento nº 132, Tipo A localizado no 13º pavimento da torre 12, Condomínio Residencial Único Guarulhos, com área privativa de 44,00m², respectiva fração ideal no terreno e vaga indeterminada na garagem coletiva. Matrícula 100.347 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP. Ocupado.
13	5271	SP	São Paulo - SP. Bairro Santa Terezinha. Rua Itaici, nº 230/250. Apartamento nº 72 localizado no 7º andar do Edifício Arrastão, com área privativa de 131,18m², respectiva fração ideal no terreno, direito a 2 vagas de garagem e 1 depósito. Matrícula 88.555 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Ocupado
14	4587	BA	Eunápolis-BA. Bairro Costa Rica. Rua Sílvio José Soares, nº 380. Terreno com área de 1.133,51m². Matrícula nº 28.109 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
15	4610	CE	Banabuiú-CE. Bairro Centro. Avenida Adília Cajazeiras Sá, esquina com Rua Manoel Gerônimo, nº 232. Terreno com área de 554,41m². Matrícula nº 684 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
16	4666	SP	Leme - SP. Bairro Pq Res. Itamaraty. Rua Dr. Leônidas de Castro Mendes, nº 14. Casa residencial com área construída de 214,46m² e terreno com área de 330m² constituído pelo lote 10 da quadra 10. Matrícula 7855 do Registro de Imóveis de Leme - SP. Obs.: Na AV-18 consta gravame de Indisponibilidade, cujas providências e ônus para a regularização serão de inteira responsabilidade do arrematante. Ocupada.
17	4632	SP	Sorocaba-SP. Bairro Granja Olga III. Residencial Granja Olga, Lote 10 da Quadra H. Avenida Doutor Mário Zanussi de Oliveira, nº 875. Casa. Áreas totais: terreno 360,00m² e construção 253,00m². Matrícula nº 105.816 do 1º RI local. Obs.: Consta Indisponibilidade na Av. 10 da citada matrícula. Regularização e encargos para baixa correrão por conta do arrematante. Ocupado. (AF).
18	4842	SP	Tanabi-SP. Sítio Wilson Siriani, Quinhão nº 04. Rodovia (SP-320). Imóvel rural com área de 6,0759 ha ou 2,5107 (60.759,00m²). Cadastro INCRA nº 951.056.496.677-1. Matrícula nº 34.795 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
19	4622	SP	São Paulo - SP. Bairro Jardim Malibu. Avenida Raimundo Pereira Magalhães, nº 12.011. Apartamento 25 - Tipo A, localizado no 2º andar do Edifício Ubatuba, BL J, Integrante do Conjunto Residencial Porto Seguro, com área privativa de 62,32m², respectiva fração ideal no terreno e direito ao uso de 1 vaga de garagem indeterminada localizada no térreo. Matrícula 222.154 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Desocupado.
20	4838	PB	João Pessoa-PB. Centro. Rua Duque de Caxias, nº 404 (antigo nº 400). Sala nº 502 (5º pavimento) do Edifício 5 de Agosto, com área privativa de 33,72m² e área comum de 9,96m² (total 43,68m²). Matrícula nº 45.056 do 2º RI local. Obs.: Ocupada. (AF).
21	4588	BA	Eunápolis-BA. Bairro Costa Rica. Rua Sílvio José Soares, s/nº. Terreno com área de 1.960,00m². Matrícula nº 21.598 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
22	4583	MG	Córrego do Bom Jesus - MG. Bairro Vargem da Ponte. Rua Pico da Neblina, s/nº. Lote de terreno urbano sob o nº 10 da quadra B, situado no Loteamento Residencial Vale da Montanha, com 177,45m². Matrícula 36.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambuí - MG. Ocupado.
23	6179	MG	Córrego do Bom Jesus - MG. Bairro Vargem da Ponte. Rua Pico da Neblina, s/nº. Lote de terreno urbano sob o nº 10 da quadra B, situado no Loteamento Residencial Vale da Montanha, com 177,11m². Matrícula 36.311 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambuí - MG. Ocupado.
24	4680	GO	Goianápolis-GO. Bairro Jardim Primavera. Rua 22, esquina com a Rua 25, s/nº (Lote 11 da Quadra 21). Terreno com 126,91m². Matrícula nº 9.714 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
25	4669	SC	Xanxerê-SC. Bairro Bela Vista, Loteamento Caminhos do Alto. Rua Emerentina Amaral Poyer, nº 520 (Lote 127 da Quadra 1). Terreno com área de 475,00m². Matrícula nº 36.851 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF).
26	4845	SP	Arealva-SP. Loteamento Jardim Primavera. Alameda das Margaridas, s/nº (Lote 03 da Quadra I). Terreno com área de 1.002,00m². Matrícula nº 92.857 do 2º RI de Bauru-SP. Obs.: Consta na Av. 1 da citada matrícula - restrições urbanísticas convencionais. Ocupado. (AF).
27	4596	SP	Jaguariúna - SP. Bairro Chácaras de Recreio Floresta. Rua Achilles Bodini, S/Nº. Terreno constituído pelo lote 05 da quadra A, com área de 1.211,25m², situado no Loteamento Chácaras de Recreio Floresta. Matrícula 7287 do Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna - SP. Obs.: a) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual construção existente no local não averbada no RI, serão de inteira responsabilidade do arrematante; b) constam na AV-01 da matrícula restrição urbanística; c) Ocupado.
28	4684	SP	Birigui - SP. Bairro Centro. Rua Roberto Clark nº 300. Imóvel comercial com área construída de 107,40m² (na matrícula não consta a metragem averbada) e terreno com área de 112m² constituído pelo lote 10 da quadra 10. Matrícula 2032 do Registro de Imóveis de Birigui - SP. Obs.: Ocupado.
29	4624	SP	São Paulo-SP. Vila Ema. Avenida Vila Ema, nº 4.146. Apartamento nº 146B, localizado no 14º pavimento do Bloco B (Torre 2), integrante do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Família Vila Ema", com a área privativa de 58,700m², área comum de 50,492m² (já incluído o direito à guarda de 01 automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício), perfazendo a área total construída de 109,192m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,54982% no terreno do condomínio. Matrícula nº 231.180 do 6º Registro de Imóveis local. Obs.: Ocupado. (AF).

30	4840	SP	Ilha Comprida-SP. Balneário Adriana, Loteamento "Adriana". Avenida São Paulo, s/nº (Lote 07 da Quadra 85). Terreno com área de 250,00m². Matrícula nº 151.756 do CRI de Iguape-SP. Obs.: Consta na Av. 1 da citada matrícula que o Loteamento denominado "Adriana" encontra-se em área de proteção ambiental. Ocupado. (AF).
31	4675	SP	Batatais – SP. Bairro Santo Antônio. Rua Euzébio Valentini, nº 193. Casa residencial e respectivo terreno com área de com 222,62m². Matrícula 13.291 do Registro de Imóveis de Batatais - SP. Ocupada.
32	4685	SP	Batatais - SP. Bairro Jardim Virginia. Rua Vereador Carlos Sabin, s/nº. Casa residencial com área construída estimada de 150m² e terreno com área de com 250m², constituído pelo lote 34 da quadra H. Matrícula 20360 do Registro de Imóveis de Batatais - SP. Obs.: Construção pendente de averbação no Registro de Imóveis, regularização e encargos por conta do arrematante. Ocupada.
33	5242	SC	Joinville-SC. Bairro Vila Nova. Rua Rudolf Baumer, nº 730. Apartamento nº 401 (3º pavimento) do Condomínio Residencial Ônix, com área privativa de 36,94m². Matrícula nº 33.414 do 2º RI de Joinville-SC. Obs.: Ocupado. (AF).
34	4678	SP	Guarujá - SP. Praia da Enseada. Rua Bolívia, nº 181. Apartamento 31, localizado no 3º andar do Edifício Capo Taormina - Bloco III, Condomínio Mediterranée III, com área privativa de 147,00m², respectiva fração ideal no terreno e direito ao uso de 2 vagas de garagem obedecendo a ordem de chegada, em lugares indeterminados. Matrícula 70.702 do Registro de Imóveis do Guarujá - SP. Ocupado.
35	4589	BA	Eunápolis-BA. Bairro Costa Rica. Rua Sílvio José Soares, nº 360. Terreno com área de 923,39m². Matrícula nº 28.106 do RI de Eunápolis-BA. Obs.: Ocupado. (AF).
36	5909	SP	Caraguatatuba - SP. Barranco Alto (Jardim Porto Novo). Rua Francisco Moacir Ferreira, nº 10. Casa residencial com área construída de 85,70m² e terreno com área de com 250m², constituído pelo lote 14 da quadra 5, do Loteamento Jardim Poro Novo. Matrícula 26.204 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba - SP. Obs.: Ocupada.
37	4878	CE	Ibiapina-CE. Bairro São João. Rua Vice Pref. Gonçalo R. de Medeiros, s/nº, Lotes 18, 19 e 20 da Quadra 01, "LOTEAMENTO SERRA VILLEIIBIAPINA". Terreno com área total de 600,00m² (cada lote com 200,00m²). Matrícula nº 1.851 do RI local. Obs.: Ocupado (AF).
38	4625	SP	São Paulo-SP. Bairro Vila Siqueira. Avenida Sebastião Henriques, nº 485. Residência nº 5 do Condomínio Residencial Maria da Glória, com área privativa de 75,56m² e área comum de 70,97m² (área total 146,53m²), com direito a uma vaga de garagem coletiva. Matrícula nº 188.528 do 8º RI de São Paulo-SP. Obs.: Ocupado. (AF).
39	4880	PR	Londrina-PR. Bairro Vila Larsen 1. Rua Raposo Tavares, nº 79. Apartamento nº 804 (8º pavimento) do Condomínio Jardim de Ester Lounge Residencial, com área privativa de 56,78m², nela incluída a área de 12,00m² relativa a uma vaga de garagem coberta de nº 4. Matrícula nº 46.345 do 3º RI de Londrina-PR. Obs.: Ocupado. (AF).
40	4332	SP	Miguelópolis - SP. Bairro Residencial San Marino. Rua Geraldo Pereira Valim, nº 130. Casa residencial com área construída de 114,85 e respectivo terreno com área de com 250m². Matrícula 9441 do Registro de Imóveis de Miguelópolis - SP. Ocupada.
41	4852	MG	Porteirinha-MG. Centro. Rua Bela Vista, nº 37. Casa. Áreas totais estimadas no local: terreno 200,00 m² e construção 150,00m² (consta no RI área averbada de 68,16m²). Matrícula nº 1.928 do 1º RI de Porteirinha-MG. Obs.: Consta Penhora na Av.16 da citada matrícula. Regularização e encargos para baixa da Penhora, bem como da divergência das áreas que vierem a ser apuradas no local, com as constantes no RI e cadastro municipal, correrão por conta do comprador. Ocupado. (AF).

São Paulo - SP, 16 de setembro de 2026.

VIP GESTAO E LOGISTICA S.A

Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros – São Paulo/SP

CNPJ: 08.187.134/0001-75