

EDITAL DE LEILÃO ON-LINE



23 de junho de 2026, às 15:00 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 enfiteutic, 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 enfiteuticista 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 enfitêuticas 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	Descrição	Valor Leilão
1	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).	R\$ 538.755,79
2	Atibaia - SP. Bairro Jardim dos Pinheiros. Avenida dos Jacarandás, nº 430. Casa 09 com 2 pavimentos do Condomínio Residencial Jacarandás, com área privativa edificada de 71,70m ² (sendo 37,70m ² no pavimento térreo e 36m ² e pavimento superior), área privativa acessória de terreno de 19m ² (fundos) e 23,50m ² na frente e área comum com 34,18m ² e a respectiva fração ideal no terreno. Matrícula 104.220 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP. Obs.: Ocupada (AF).	R\$ 513.000,00
3	Atibaia - SP. Bairro Parque das Nações. Rua João Bellini, nº 287. Casa residencial com área construída de 47m ² e terreno com 194,73m ² . Matrícula 77.131 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Atibaia - SP. Obs.: Desocupada (AF).	R\$ 207.000,00
4	Guarantã do Norte - MT. Bairro Jardim Vitória. Rua Manaus, nº 904. Casa residencial com área construída de 92,07m ² e terreno com 180,67m ² , constituído pelo lote 14 (remanescente), da quadra 06, do loteamento Jardim Vitória. Matrícula 13.997 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Guarantã do Norte - MT. Obs.: Ocupada (AF).	R\$ 270.268,78
5	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 398,30m ² . Matrícula 97.693 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$ 234.533,90
6	Paranapanema - SP. Terras de Santa Cristina - Gleba VII. Rua 76, s/n. Terreno constituído pelo lote 2, da quadra IU, do loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba VII, com área de 547,75m ² . Matrícula 89.694 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$ 153.726,13
7	Paranapanema - SP. Terras de Santa Cristina - Gleba VII. Rua 177, s/n. Terreno constituído pelo lote 27, da quadra OL, do loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba VII, com área de 453,02m ² . Matrícula 89.728 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$ 134.856,24

8	Taubaté - SP. Bairro Barranco. Avenida Garcílio da Costa Ferreira, nº 250. Apartamento nº 23 localizado no 2º pavimento da torre 1, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Vie Nouvelle, com área privativa de 90,540m ² e respectiva fração ideal no terreno e vagas de garagens nºs 241 e 242, localizadas no subsolo, com área privativa de 10,35m ² (cada vaga) e suas respectivas frações ideais no terreno. Matrículas 117.361, 117.775 e 117.776 - RI de Taubaté - SP. Obs.: Ocupados (AF).	R\$	394.216,78
9	Paranapanema - SP. Terras de Santa Cristina - Gleba VII. Rua 135, s/n. Terreno constituído pelo lote 25, da quadra RW, do loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba VII, com área de 597,72m ² . Matrícula 89.718 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	152.810,21
10	Paranapanema - SP. Terras de Santa Cristina - Gleba VII. Avenida 5, s/n. Terreno constituído pelo lote 13, da quadra RA, do loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba VII, com área de 450m ² . Matrícula 86.121 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	96.157,20
11	Paranapanema - SP. Terras de Santa Cristina - Gleba VI. Avenida 89, s/n. Terreno constituído pelo lote 3, da quadra HV, do loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba VI, com área de 450m ² . Matrícula 39.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	117.000,00
12	Orós - CE. Bairro São Geraldo. Rodovia CE-153, s/n. Terreno constituído pelo lote 1, da quadra 47, com área de 10.000m ² . Matrícula 1.262 do Oficial de Registro de Imóveis de Orós - CE. Obs.: O arrematante deverá se cientificar previamente perante os órgãos competentes, quanto a eventual restrição de uso em parte da área, devido seu confrontamento com FAIXA DE DOMÍNIO REDE ELÉTRICA e com FAIXA DE DOMINIO RODOVIA. Desocupado (AF).	R\$	598.500,00
13	Santos - SP. Bairro Saboó. Rua Vivaldo de Almeida Nery, nº 76. Apartamento nº 58 localizado no 5º andar ou 6º pavimento do bloco 8, Edifício Caraguatatuba, do Condomínio Litoral Norte, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Coury, com área útil de 57,73m ² e respectiva fração ideal no terreno e direito a utilização de uma vaga descoberta para guarda de veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Matrículas 32.398 - 1º CRI da Comarca de Santos - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	178.637,87
14	Marzagão-GO. Bairro Júlia Monteiro. Rua 6, s/nº. Casa residencial, localizada no lote 09 com 360m ² , da quadra 38, Vila Julia Monteiro, com área construída de 76,54m ² , contendo 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 dispensa, área de serviço e garagem. Imóvel objeto da matrícula 762 do CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS E ANEXOS DE MARZAGÃO - GO. Ocupada (AF)	R\$	68.400,00
15	Vinhedo - SP. Bairro Santa Cândida. Rua Doze, s/nº. Terreno constituído pelo lote 23 da quadra "M", do empreendimento residencial denominado "Loteamento Arboretum", com área de 602,00m ² . Matrícula nº 19.988 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo - SP. Obs.: O comprador deverá cientificar-se previamente da faixa não edificante e das restrições urbanísticas (Avs. 01 e 02 da citada matrícula). Ocupado (AF).	R\$	497.580,07
16	Monte Carmelo - MG. Bairro Nossa Senhora de Fátima. Rua Goiás, nº 1.820. Casa residencial com área construída de 205,98m ² e lote de terreno de nº 04, da quadra C, com área de 300,00m ² . Matrícula nº 20.344 - Registro de Imóveis Monte Carmelo - MG. Ocupada (AF).	R\$	612.000,00
17	Rio de Janeiro - RJ. Bairro Rio Comprido. Rua Aristides Lobo, nº 104. Apartamento nº 101 com área aproximada de 77m ² e a fração de 1/12 do terreno. Matrícula 23377-2-BB - 7º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro - RJ. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	246.100,90
18	Pouso Alto-MG. Bairro Residencial Terras Altas. Rua Roberto de Aguiar Vilela, nº 138. Lote de terreno nº 07 da quadra 06, do loteamento denominado Residencial Terras Altas, localizado na Rodovia BR 354, nº 629, Centro, Pouso Alto - MG, com área de 684m ² . Imóvel objeto da matrícula 27.507 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço - MG. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	116.033,35

19	Uberlândia - MG. Bairro Guarani. Rua da Mazurka, 289. Casa residencial com área construída de 142,11m ² e terreno designado por lote nº 27 da quadra nº 09, com área de 240,00m ² . Matrícula 52.272 – 2º Registro de Imóveis Uberlândia – MG. Ocupada (AF).	R\$	284.057,88
20	Caieiras -SP. Bairro Jardim Esperança. Rua Pernambuco, nº 87. Prédio consistente em casa residencial com área construída de 123,83m ² e terreno constituído do lote 59, da quadra 07, da planta do Conjunto Habitacional "Nosso Teto", com área de 160m ² . Imóvel objeto da matrícula 31.147 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha - SP. Obs.: Ocupada (AF).	R\$	276.300,00
21	Sorocaba - SP. Bairro Boa Vista. Avenida Rudolf Dafferner, nº 400. Conjunto comercial nº 311, localizado no 2º pavimento, Bloco 4 - São Paulo, integrante do Condomínio denominado Praça Maior, com uma área real construída de 41,68m ² e respectiva fração ideal no terreno, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga de garagem, indeterminada, destinada ao uso de veículos de passeio dos condôminos, localizada no pavimento térreo. Matrícula 143.072 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	256.140,00
22	Ponte Nova - MG. Bairro Guarapiranga. Rua Inhá Torres, nº 228. Casa nº 228A, localizada na frente/1º pavimento do Condomínio Luiz Batista Rodrigues Filho, com área privativa de 214,23m ² , área privativa total de 214,23m ² , área comum 6,85m ² , no total de 221,08m ² , coeficiente proporcional a edificação de 0,34226 e a fração de 0,2816574 do terreno, constituído pelo lote 01. Matrícula nº 31.939 do Cartório de Registro de Imóveis de Ponte Nova - MG. Obs.: A Vendedora providenciará sem prazo determinado, a baixa da ação constante na Av. 05 da citada matrícula. Ocupada (AF).	R\$	614.851,20
23	Ponte Nova - MG. Bairro Centro. Rua Presidente Antônio Carlos, 196. Apartamento 402 do Edifício Portela, com área construída de 138,58m ² , vaga de garagem e a respectiva fração ideal no terreno. Matrícula nº 3.734 do Cartório de Registro de Imóveis de Ponte Nova - MG. Obs.: Constam na matrícula Gravames, sendo AV-10 (Arrolamento de Bens) e AV-17 (Premonitória (ajuizamento de Ação)), cujas providências e encargos para regularização serão de inteira responsabilidade do comprador. Desocupado (AF).	R\$	348.592,87
24	Ribeirão Preto - SP. Bairro Jardim Diva Tarlá de Carvalho. Rua Alexandre Capellari, nº 1.589. Prédio residencial com área total construída de 216,75m ² e terreno resultante da fusão dos lotes 61 e 62, da quadra 27, do loteamento denominado Jardim Diva Tarlá de Carvalho, com área total de 300m ² . Cadastro municipal 385.490. Imóvel objeto da matrícula 190.641 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	519.252,25
25	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 319,50m ² . Matrícula 229.248 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Obs.: Ocupado (AF).	R\$	293.636,80

São Paulo - SP, 03 de junho de 2026.

VIP GESTAO E LOGISTICA S.A

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

CNPJ: 08.187.134/0001-75