

LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on line)**18 de dezembro de 2025, às 19:00 horas****Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho - JUCEMA N° 12/96****Condições de Venda**

Vicente de Albuquerque Costa Filho – Leiloeiro Oficial JUCEMA 12/96, estabelecido na Praça dos Omaguás, 98, Bairro de Pinheiros – São Paulo – telefone: (011) **3093-5252** ("**Leiloeiro**"), torna público, que devidamente autorizado pelo **BANCO PAN S.A.**, com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrito no CNPJ: 59.285.411/0001-13 ("**PAN**"), sucessor por incorporação da **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária**, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de junho de 2017, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 550.627/17-0, em sessão de 12 de dezembro de 2017 e pela **BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO** com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar, Bela Vista, inscrito no CNPJ: 03.767.538/0001 -14 (**PAN** e **BS**, conjuntamente denominados "**VENDEDORES**" e, quando considerados individualmente, "**VENDEDOR**"), promoverão a venda dos imóveis relacionados no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital, em **LEILÃO EXTRAJUDICIAL** ("**Leilão**"), com **fechamento no dia 18/12/2025 a partir das 19h00**. Somente serão aceitos lances "on-line", por meio de acesso ao site: www.leilaovip.com.br. Os imóveis relacionados no **Anexo I** ("**Imóveis**" se denominados conjuntamente, ou individualmente "**Imóvel**") serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para a venda, ficando reservado aos **VENDEDORES** o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, vender ou não o(s) Imóvel(is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os Imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro. O **Leilão** será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

1 OBJETO

1.1 Alienação do(s) Imóvel(is) relacionado(s) no **Anexo I**, parte integrante deste Edital.

2 PROPOSTAS E HABILITAÇÃO

2.1 Os interessados em participar do Leilão, deverão se cadastrar no site: www.leilaovip.com.br no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) horas úteis antes do início do fechamento do Leilão e se habilitar até as **18h00 (horário de Brasília/DF) do dia 18/12/2025**, acessando a página do Leilão e clicando na opção "HABILITE-SE". Não serão aceitas habilitações após este prazo.

2.2 O proponente vencedor no Leilão deverá obrigatoriamente fornecer os seguintes documentos para formalização da arrematação:

a) Se pessoa física: RG/RNE, CPF/MF, Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras).

b) Se pessoa jurídica: Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada dos mesmos.

c) Representação por Procuração: No caso de representação por terceiros, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, a procuração deverá ser por outorgada para fins específicos.

d) Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea "a" ou "b" acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto, principalmente no que concerne à aquisição de imóveis rurais, conforme item 3.21, abaixo:

e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea "a" acima, só poderão adquirir Imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.

f) Outros documentos: Aos **VENDEDORES** é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

2.2.1 A não apresentação da documentação em referência, no prazo estabelecido pelos **VENDEDORES** poderá acarretar, a critério exclusivo dos **VENDEDORES** e sem quaisquer ônus a este, o cancelamento da arrematação, conforme item 3.2, abaixo.

3 CONDIÇÕES DE VENDA

3.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

3.2 O proponente vencedor por meio de lance "on-line", terá o prazo de **2 (dois dias)** depois de comunicado expressamente para: (i) efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do preço de aquisição do Imóvel ("**Preço**"); (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro; (iii) apresentar a documentação indicada no item 2.2 do presente Edital. No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor sujeito a sanções previstas no presente **Edital** e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

3.2.1 Os pagamentos supracitados deverão ser efetivados, através de TED ou transferência bancária de conta-corrente de titularidade do proponente vencedor para contas-correntes bancárias do respectivo **VENDEDOR** e Leiloeiro, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada.

3.2.2 Somente serão aceitos lances via internet por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro. Os horários considerados para este Leilão serão sempre os de Brasília/DF.

3.2.3 Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente àquelas contidas nas Condições de Venda e de Pagamento, sendo pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma "on-line", os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do Leiloeiro, bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

3.2.4 Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário pré-estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por 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.

3.3 Os **VENDEDORES**, ademais, reservam para si o direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por proponente vencedor que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante eles, **VENDEDORES**.

3.4 A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste Leilão são meramente enunciativas, não podendo o proponente vencedor alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Imóveis.

3.5 Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, o interessado, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, bem como verificar o Imóvel "in loco" e respectiva documentação imobiliária pertinente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

3.6 Os **VENDEDORES** não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir nos Imóveis arrematados, inclusive, mas não exclusivamente: divergências de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do Preço ou mesmo a rescisão do respectivo instrumento que formalizará a aquisição de qualquer Imóvel.

3.6.1 Nos casos de imóveis foreiros ou terreno de marinha (ver descrição específica do lote), os **VENDEDORES** se responsabilizam pelo pagamento da taxa de aforamento até a data da realização do Leilão, bem como pela obtenção de autorização(ões) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura (conforme definição contida no item 6.1) ao proponente vencedor que atender às exigências contidas no item 3.2 (doravante, "**ARREMATANTE**").

3.6.2 Se após a data do Leilão for confirmada a condição de imóvel foreiro ou terreno de marinha, assume o **ARREMATANTE** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ões) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da Escritura do Imóvel.

3.6.3 Os **VENDEDORES** não se responsabilizam pelo atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação dos Imóveis, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses etc., ficando a cargo do **ARREMATANTE** tais providências, independente da data do fato gerador.

3.7 Os **VENDEDORES** não são obrigados a entregar qualquer documento para a regularização do Imóvel, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, alvarás. Ficarão a cargo do **ARREMATANTE**, as providências para obtenção dos mesmos e respectivos custos.

3.8 Os **VENDEDORES** não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao **ARREMATANTE** cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

3.9 Os **VENDEDORES** não respondem por débitos incidentes sobre os Imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, assumindo o **ARREMATANTE** a responsabilidade pela apuração e regularização junto aos órgãos competentes, independente da data de sua constituição. Os **VENDEDORES** não respondem, ainda, por quaisquer outros ônus, providências ou encargos, inclusive perante o Registro de Imóveis, os quais serão integralmente assumidos pelo **ARREMATANTE**, salvo expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

3.10 A posse do Imóvel, desde que desocupado, será transmitida ao **ARREMATANTE** após a quitação do valor de venda (venda à vista) ou a formalização da venda parcelada e pagamento da entrada (venda parcelada). Nas situações em que o Imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** competente entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do Imóvel, o **COMPRADOR** assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas, cabendo ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, cientificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

3.10.1 Dos Imóveis que forem objeto de ações de reintegrações de posse em andamento, ficará o respectivo **VENDEDOR** responsável pela condução da demanda judicial até o trânsito em julgado. Já, dos Imóveis que não forem objeto de ações de reintegrações de posse, competirá ao **ARREMATANTE** tomar as medidas possessórias cabíveis.

3.11 No caso de Imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo **ARREMATANTE**, na forma da lei. Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o **ARREMATANTE** se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições.

3.12 Nos casos mencionados no dispositivo acima constarão do recibo a ser outorgado ao **ARREMATANTE** que maior lance tiver ofertado que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

3.13 Salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote, cada **VENDEDOR** é responsável, até a data da realização do Leilão, por todos os impostos e taxas incidentes sobre seus respectivos Imóveis, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo. Todos os impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir da data de realização do Leilão, correrão por conta do **ARREMATANTE**, que deverá pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros.

3.13.1 Se na descrição específica do lote houver menção a débitos pretéritos e vencidos, cuja quitação seja de responsabilidade do **ARREMATANTE**, exemplificativamente, tributos e despesas condominiais, este deverá quitá-los junto a seus respectivos credores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do Leilão, sendo esta condição para a formalização da venda e compra através de um dos instrumentos previstos no item 6.1 abaixo. A não comprovação da quitação de referidos débitos pelo **COMPRADOR**, no

prazo acima indicado, implicará no cancelamento automático da Ata e do Recibo de Leilão, ficando o **VENDEDOR** liberado para negociar o Imóvel com terceiros.

3.13.1.1 Na hipótese de venda a prazo, conforme item 4.3 infra, o prazo de 30 (trinta) dias referenciado no item 3.13.1 supra, inicia-se na data do recebimento da comunicação por escrito do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, sobre a efetiva aprovação de seu crédito. Assim, nas vendas a prazo, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, sobre a análise de seu crédito, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra.

3.13.1.2 Na hipótese de aquisições referenciadas no item 4.2, infra, o prazo de 30 (trinta) dias previsto no item 3.13.1 supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrito do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, da efetiva aprovação da venda. Assim, nessa hipótese, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, sobre a aprovação da venda, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra.

3.13.1.3 Na hipótese de aquisições referenciadas nas cláusulas 3.11 e 3.12 supra, o prazo de 30 (trinta) dias previstos no item 3.13.1, supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrita do **VENDEDOR** ao **ARREMATANTE**, da efetiva aprovação da venda (nas hipóteses dos itens 4.2 e 4.3, infra) e do não exercício do direito de preferência pelo locatário ou situações especiais. Assim, nessa hipótese, o **ARREMATANTE** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.13.1 supra.

3.14 Na hipótese de venda de fração ideal, o **ARREMATANTE** assume, solidariamente com os demais coproprietários, a responsabilidade por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do Imóvel, independente da data de sua constituição, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao **VENDEDOR**, ainda que eventualmente lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros.

3.14.1 Na eventualidade de pagamentos de tais débitos, impostos e taxas, gravames e/ou despesas pelo **VENDEDOR**, obriga-se o **ARREMATANTE** a efetuar o reembolso no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas), após notificação do **VENDEDOR** nesse sentido. O não cumprimento da obrigação pelo **ARREMATANTE** implicará na penalidade prevista no item 7.1 do presente, sem prejuízo da postergação da outorga da Escritura, até o efetivo cumprimento da obrigação, conforme faculta o item 6.2 infra.

3.15 Na hipótese do **ARREMATANTE** arrematar fração ideal de Imóvel, o **VENDEDOR** não se responsabilizará por eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser outorgado.

3.16 Em caso de Imóvel gravado com ônus de penhora ou hipoteca em favor de terceiros ou do **VENDEDOR** e empresas do Grupo econômico a que pertence respectivo **VENDEDOR**, ficará sob inteira responsabilidade do **ARREMATANTE** o cancelamento desses registros e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do Imóvel. O **ARREMATANTE** deverá certificar-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos.

3.17 O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. dos Imóveis neste Edital e Anexos, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 infra.

3.18 Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns Imóveis disponibilizados à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **ARREMATANTE** pleitear o desfazimento da venda.

3.18.1 Caso as ações judiciais expressamente informadas na descrição específica do lote envolvam discussões sobre a propriedade do Imóvel e em decorrência das mesmas venha a ocorrer evicção (perda da coisa por força de sentença judicial), a responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução do valor correspondente ao Preço do Imóvel, atualizado com base na variação do IPCA, a contar do pagamento integral do Preço, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas pagas, se a prazo. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o **ARREMATANTE** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **ARREMATANTE** no Imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

3.19 Os **VENDEDORES** esclarecem ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo os Imóveis alienados, o **VENDEDOR** competente apenas se manifestará ao

ARREMATANTE sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei.

3.20 Salvo se houver previsão expressa em sentido contrário na respectiva convenção de condomínio, nos termos da Lei 12.607, de 4 de abril de 2012 que alterou o § 1º do Art. 1.331 do Código Civil, eventual Imóvel consistente em vaga de garagem correspondente a unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de condomínio somente poderá ser adquirida por proprietário de outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio. Ficam excetuados desta regra as vagas de garagem situadas em empreendimentos caracterizados como “edifício garagem”.

3.21 Em caso de imóvel(is) rural(is), fica estabelecido que:

a) Após a assinatura da Escritura (Preço à vista) ou do CVC (Preço parcelado), ficará a cargo do respectivo **VENDEDOR** providenciar a declaração do ITR do exercício vigente, protocolando junto à Receita Federal, o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR, DIAC-Alienação. Ao **ARREMATANTE** ficará o encargo de entregar a declaração do ITR dos próximos exercícios e efetuar o pagamento dos tributos correspondentes, com a manutenção da documentação comprobatória.

b) Ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas do **ARREMATANTE** providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento do(s) Imóvel(is) adquirido(s), conforme determina a Lei nº 10.267/01 e Decreto Lei nº 4.449/02, obtendo para tanto, toda a documentação que se fizer necessária, também às suas exclusivas expensas, exemplificativamente, Georreferenciamento, Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, Memorial Descritivo de Área, Certidão de Regularidade Física de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal, Certidão do INCRA, Declarações de Reconhecimento de Limite e averbação de reserva legal.

c) Assume o **ARREMATANTE** a obrigação de comparecer junto ao INCRA e/ou Prefeitura Municipal e/ou Secretaria do Patrimônio da União, dentre outros, para proceder à atualização do cadastro do Imóvel para seu nome, comprovando essa providência junto ao **VENDEDOR** correspondente, mediante envio de cópia do protocolo.

3.21.1. A venda de imóveis rurais para pessoa física ou jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou para pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior (“Adquirente Estrangeiro”), está condicionada à observância e cumprimento, pelo Adquirente, das regras previstas na Lei n. 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa – INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, bem como das demais disposições legais que tratem da matéria.

3.21.1.1 Como condição para a formalização da Escritura ou do CVC Adquirente Estrangeiro deverá obter e apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), contados da data de realização do Leilão, toda a documentação e autorizações necessárias, especialmente as previstas no presente Edital e na legislação vigente, notadamente, aquelas indicadas na Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa – INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário. O não cumprimento de referida obrigação no prazo indicado impossibilitará a concretização do negócio, sendo facultado ao **VENDEDOR**, expirado o referido prazo, vender o Imóvel a terceiros, sem que tal fato lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades, tornando-se automaticamente sem efeito a Ata e Recibo de Leilão.

3.21.1.2 O **ARREMATANTE** é o único responsável em obter as autorizações necessárias para adquirir o imóvel rural, em observância à Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa – INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, não sendo imputada qualquer responsabilidade ao **VENDEDOR**, na hipótese de negativa dos órgãos competentes.

3.21.1.3 O Adquirente Estrangeiro obriga-se a informar e a comprovar ao **VENDEDOR** qualquer alteração de sua condição societária que afaste a incidência das restrições previstas na legislação vigente para a aquisição de imóveis rurais para estrangeiros (notadamente Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa – INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário), no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, contados da data em que tiver ocorrido citada alteração.

3.21.1.4 A venda de imóveis rurais será formalizada na forma do item 6.1, ressaltando que os referidos documentos estarão sujeitos a alterações, de acordo com as condições apresentadas neste Edital, bem como eventuais outras que poderão ser solicitadas pelo Tabelião de Notas escolhido, no caso da formalização por Escritura. Não obstante, fica ciente o **ARREMATANTE** que, para a formalização e registro da Escritura, deverá

aguardar a conclusão das providências indicadas nos itens 6.4 e 6.5, infra, comprometendo-se o **VENDEDOR** a informar ao **ARREMATANTE**, assim que concluídas, de modo a convocá-lo a comparecer perante o Tabelionato de Notas escolhido, para a celebração do instrumento, tendo o **ARREMATANTE** inequívoca ciência e concordância de que eventual atraso não lhe dará direito ao pleito de qualquer multa, indenização ou abatimento no Preço arrematado.

3.21.1.5 O **ARREMATANTE** declara inequívoca ciência que, somente após (i) a obtenção de todas as autorizações e documentos relacionados na Lei 5.709 de 07/10/1971, Decreto nº 74.965 de 26/11/1974, Instrução Normativa – INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário; bem como (ii) após a lavratura do instrumento público, poderá ter direito a ser imitado na posse do imóvel rural adquirido.

3.22 Na aquisição de direitos decorrentes de carta de arrematação, o **ARREMATANTE** adquirirá tão somente direitos pessoais e não a propriedade do Imóvel, devendo o mesmo certificar-se dos riscos envolvendo tal aquisição. Para que dita propriedade se consolide em nome do **ARREMATANTE**, necessário se faz o registro da mencionada carta em nome do **VENDEDOR** competente e, após, a lavratura da Escritura em nome do **ARREMATANTE**. Todas as providências e custos envolvidos, exemplificativamente, expedição de segunda via e/ou rratificação da carta de arrematação/adjudicação, atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, recolhimento do ITBI, se necessário nestes atos, serão de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**.

3.23 Os **VENDEDORES** estão obrigados a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e 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.

3.23.1 Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição do(s) Imóvel(is) objeto do presente Leilão, o **ARREMATANTE**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) Imóvel(is), a ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar aos **VENDEDORES**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.24 Caso o **ARREMATANTE** seja representado por procurador legalmente nomeado, na forma do item 2.2, alínea “c” do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na procuração que outorgar, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998, sob pena de não concretização da venda.

3.25 Para aquisições que atinjam ou superem o valor mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), seja pela compra de um Imóvel nesse valor, seja pela compra de mais de um Imóvel cuja somatória dos preços de aquisição atinja ou supere esse valor, as vendas estarão condicionadas à aprovação interna do respectivo **VENDEDOR**, que será feita após o dia do Leilão, mediante a assinatura pelo **ARREMATANTE** (pessoa física ou jurídica) da Ficha Cadastral e apresentação dos seguintes documentos: Procuração (se houver), declaração de imposto de renda (pessoa física), contrato social e duas últimas alterações, balanço patrimonial, CNPJ, RG e CPF dos sócios (se pessoa jurídica), além de CPF e RG do procurador (se houver). Nessa hipótese, caso haja óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, o **ARREMATANTE** será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o consequente distrato da **Ata e do Recibo de Leilão** e devolução dos eventuais valores e do(s) cheque(s) entregue(s) pelo **ARREMATANTE** ao **VENDEDOR** o qual ficará, doravante, liberado para alienar o Imóvel a terceiros.

3.26 Não poderá o **ARREMATANTE** ser ex-proprietário(s) do Imóvel, bem como a compra não poderá ser realizada por seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) mesmo(s) seja(m) sócio(s), diretor(es), ou administrador(es), exceto se o ex-proprietário tiver dado o Imóvel ao **VENDEDOR** respectivo como pagamento de dívida contraída por terceiros.

4 PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



À vista



Parcelado

4.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital.

4.2 Pagamento à Vista com desconto de 10% (dez por cento) sobre o Preço – para todos os Imóveis. O Arrematante deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor de arremate do leilão, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

- 4.2.1** Imóveis arrematados pelo valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pagamento somente à vista.
- 4.3** Pagamento Parcelado – Somente para lotes arrematados pelo valor superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
- 4.3.1** Parcelamento de 2 (duas) a 08 (oito) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço em até 08 (oito) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.
- 4.3.2** Parcelamento de 09 (nove) a 12 (doze) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo – IPCA, se positivo, a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais.
- 4.3.3** Parcelamento de 13 (treze) a 24 (vinte e quatro) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo – IPCA, se positivo, a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais.
- 4.4** Pagamento Parcelado – Somente para lotes arrematados pelo valor superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
- 4.4.1** Parcelamento de 2 (duas) a 08 (oito) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço em até 08 (oito) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.
- 4.4.2** Parcelamento de 09 (nove) a 12 (doze) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo – IPCA, se positivo, a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais.
- 4.4.3** Parcelamento de 13 (treze) a 24 (vinte e quatro) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo – IPCA, se positivo, a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais.
- 4.4.4** Parcelamento de 25 (vinte e cinco) a 48 (quarenta e oito) parcelas: Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido de comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro e o saldo restante do Preço a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção anual pelo IPCA, se positivo, a ser pago em 36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) parcelas mensais.
- 4.5** As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo respectivo **VENDEDOR**. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em até 30 (trinta) dias contados da data do Leilão e contra a assinatura, a exclusivo critério do respectivo **VENDEDOR**, do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com cláusula resolutive (“CVC”) prevista no item 6.1, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão, ou não, da posse precária do Imóvel.
- 4.5.1** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do Preço, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, conforme o caso, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IPCA e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso.
- 4.5.2** O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, na exclusiva hipótese de celebração do CVC pelas Partes, em seus exatos vencimentos, acarretará em imediata constituição em mora do **ARREMATANTE**, facultando ao **VENDEDOR**, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, restando o sinal de 20% (vinte por cento) ou 25% (vinte e cinco por cento) já pago pelo **ARREMATANTE**, a título compensatório, ficando o Imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo **VENDEDOR**. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo **ARREMATANTE**, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do Preço, o eventual atraso na formalização do CVC, especialmente quando celebrado fora da Sede da Matriz do **VENDEDOR** competente.

4.6 Pagamento Financiado – O pagamento dos Imóveis desocupados poderá ser financiado junto a qualquer instituição financeira, a critério exclusivo do **ARREMATANTE**.

4.6.1 Independentemente da instituição financeira financiadora escolhida, o **ARREMATANTE** terá o prazo máximo de 60 dias, a contar da data do Leilão, para concluir a contratação do financiamento e liquidar o saldo do arremate. Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, o negócio será desfeito de pleno direito a exclusivo critério do **VENDEDOR**, por culpa do **ARREMATANTE**, hipótese em que o **VENDEDOR** fará jus à retenção do sinal do negócio.

4.6.2 Para pagamento financiado, a título de sinal, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o pagamento da importância mínima equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço, bem como a comissão do Leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. O valor mínimo pago a título de sinal está sujeito a alterações conforme valor do crédito aprovado pela instituição financeira.

4.6.3 O saldo do Preço será atualizado monetariamente, de acordo com a variação “pro rata die” do IPCA (utilizado com um mês de defasagem), desde a data da realização do Leilão até a data do efetivo pagamento, e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês. Decorridos 60 dias da data da realização do Leilão e não sendo concluída a liquidação do Preço do arremate, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se, de pleno direito, a venda e compra.

4.6.4 Uma vez desfeita a venda, na forma do item anterior, o **VENDEDOR** reterá do **ARREMATANTE**: **(a)** o valor mínimo equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço do lote arrematado, devidamente atualizado pela variação do IPCA (utilizado com um mês de defasagem), desde a data da realização do Leilão até a data da efetiva restituição, a título de perdas e danos, e **(b)** o valor relativo aos impostos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados e de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

4.6.5 A não utilização pelo **VENDEDOR** de quaisquer direitos ou faculdades concedidas pela lei não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

4.7 Se o **ARREMATANTE** se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, este somente poderá efetuar a compra através da opção À VISTA:

a) Se o **ARREMATANTE** for Pessoa Jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administradores, ex-proprietário (s) do Imóvel;

b) Se o **ARREMATANTE** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio de empresa ex-proprietária do Imóvel;

c) Se o **ARREMATANTE** estiver em mora com o **VENDEDOR** ou ainda se o **ARREMATANTE** for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio nessas condições;

4.8 Ocorrendo arremate de Imóvel por **ARREMATANTE** que se enquadre nas condições acima, sem que o **VENDEDOR** tenha ciência do fato que invalidaria a venda do Imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do **VENDEDOR**, o CVC poderá ser rescindido, hipótese em que o **ARREMATANTE** receberá eventual valor pago, descontada; a comissão do leiloeiro, a multa contratual e demais custos incorridos pelo **VENDEDOR**.

5 COMISSÃO DO LEILOEIRO

5.1 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o **ARREMATANTE** deverá efetuar, no ato da arrematação, além do pagamento do Preço total ou do sinal do negócio, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão de Leiloeiro.

5.1.1 O **ARREMATANTE** 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, exceto se o **VENDEDOR** desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do **ARREMATANTE**.

6 FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO

6.1 A alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I será formalizada, a exclusivo critério dos **VENDEDORES**, mediante a lavratura de Escritura de Venda e Compra (“Escritura”), caso o **ARREMATANTE** opte pelo pagamento à vista do Preço de aquisição do Imóvel, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com cláusula resolutiva (“CVC”), caso o **ARREMATANTE** opte pelo pagamento a prazo do Preço de aquisição do Imóvel. O momento de formalização da Escritura será definido pelo **VENDEDOR** e deverá ocorrer em até 60 dias contados do: **(a)** pagamento à vista do Preço, em se tratando de Escritura de Venda e Compra; ou **(b)** da quitação do parcelamento, em se tratando de venda parcelada formalizada através

de CVC. O prazo em questão poderá ser prorrogado, a pedido do **VENDEDOR**, desde que embasado em razões devidamente justificadas ao **ARREMATANTE**.

6.2 Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo dos **VENDEDORES**, outro compatível com a natureza do Imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos nos itens abaixo.

6.2.1 A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da competente Escritura, caberá exclusivamente ao **VENDEDOR** proprietário do Imóvel arrematado.

6.3 Dentro de 30 dias, contados da averbação da regularização da denominação social do **PAN** ou da **BS** na matrícula do Imóvel (se aplicável), ou da outorga da Escritura adequada, conforme previsto no item 6.1, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo a critério do **VENDEDOR**, o **ARREMATANTE** deverá apresentar ao respectivo **VENDEDOR**, comprovação do registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.3.1 A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **VENDEDOR** competente, cobrar de imediato do **ARREMATANTE** multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IPCA, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até seu efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração. Não obstante, poderá o **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, proceder ao registro da Escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo o **ARREMATANTE**, nesta hipótese, ressarcir ao **VENDEDOR**, no prazo de 30 dias do recebimento de solicitação nesse sentido, todas as quantias despendidas para tal finalidade (incluindo, mas não se limitando às custas e emolumentos cartorários, honorários advocatícios e de despachantes). O **VENDEDOR** poderá adotar todos os meios em direito previstos para reaver tais quantias em caso de negativa ou inércia do **ARREMATANTE**.

6.3.2 Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do Preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

6.4 A competente Escritura será firmada com o **ARREMATANTE** cujo nome constar do recibo de pagamento do Preço, se pagamento à vista ou, do recibo do sinal, se pagamento a prazo.

6.5 Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do Imóvel, exemplificativamente: pagamento de tributos em geral, foros, laudêmios, inclusive ITBI, taxas, alvarás, autorização para transferência de ocupação e aforamento, cópias de plantas e habite-se, certidões, escrituras, registros CCIR-INCRA, Certidão de Imóvel Rural da Receita Federal, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, bem como todos os encargos para liberação do Imóvel com eventuais pendências ou ônus, salvo se expressamente indicado de forma diversa, na descrição específica de cada Imóvel.

6.6 Os instrumentos de aquisição (Ata e Recibo de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com cláusula resolutiva, Escritura Pública), não serão firmados com Firmas Individuais.

6.7 A averbação da incorporação societária do **PAN** junto ao competente cartório de registro de imóveis, assim como eventual necessidade de recolhimento de emolumentos e impostos (i.e., ITBI), se dará por conta exclusiva do **ARREMATANTE**.

6.8 O arrematante fica ciente e concorda que em caso de não residência/domicílio na cidade de São Paulo deverá proceder com um dos itens abaixo:

Constituir procuração publica para assinatura da escritura de compra e venda, cujo modelo está disponibilizado no dossiê de documentos do lote.

Comparecer ao cartório de escolha do vendedor (conforme cláusula 6.2.1) para realizar assinatura física da escritura de compra e venda.

7 SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

7.1 O inadimplemento da obrigação de pagamento do saldo devedor do Preço nas hipóteses de pagamento a prazo, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação "pro rata die" do IPCA, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento da obrigação até a do seu efetivo pagamento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Decorridos 2 (dois) dias úteis, e não sendo regularizada a pendência, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se de pleno direito a venda e compra e o respectivo CVC.

7.2 Com exceção feita ao procedimento próprio a ser observado na hipótese prevista no item 7.1.1 acima, em caso de desfazimento da venda motivada pelo **ARREMATANTE** em decorrência do inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos, o **VENDEDOR** devolverá ao **ARREMATANTE** 70% (setenta por cento) da totalidade dos valores pagos, devidamente atualizados com a variação do IPCA (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição e devendo ser deduzidas desse montante a comissão do Leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **ARREMATANTE**. O valor remanescente, equivalente a 30% (trinta por cento) da totalidade dos valores pagos, ficarão retidos pelo **VENDEDOR** a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais.

7.3 Em caso de desfazimento de venda, motivado pelo **VENDEDOR**, este restituirá ao **ARREMATANTE**, o valor pago e a comissão do Leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IPCA, calculado “pro rata die”, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição. Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IPCA, calculadas “pro rata die”, desde a data do desembolso pelo **ARREMATANTE** até a data da efetiva restituição pelo **VENDEDOR**.

7.4 Caso o **ARREMATANTE** não pague o Preço do bem arrematado ou do sinal mínimo obrigatório para parcelamento e a comissão do Leiloeiro no prazo estipulado, conforme item 3.2, a arrematação ficará cancelada, devendo o **ARREMATANTE** pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Preço a título de comissão ao Leiloeiro Oficial. **Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do ARREMATANTE junto aos órgãos de proteção ao crédito.**

7.5 A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 O **VENDEDOR** poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

8.2 O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este Leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

8.3 Se, eventualmente, o índice mencionado no presente edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas Partes.

8.4 Integra o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o **ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS**.

8.5 Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas, através do e-mail comercial@leilaovip.com.br ou do telefone: (011) 3093-5252 .

8.6 Ao concorrer na aquisição de qualquer Imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **ARREMATANTE** de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos.

8.7 Fica eleito o Foro da Comarca de cada Imóvel, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste edital.

ANEXO I



Descrição dos Imóveis

LOTE	UF	DESCRIÇÃO
1	RN	Natal-RN. Bairro do Tirol. Rua Almirante Teotônio de Carvalho, nº 1020. Prédio Residencial (adaptado para comercial), bem como o domínio útil do respectivo terreno foreiro ao Patrimônio Municipal de Natal, cujo terreno medindo na totalidade 133,40m ² de superfície. Área construída estimada no local 202,00m ² . Imóvel objeto da matrícula 2.701 do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Natal-RN. Obs.: Área construída não averbada na matrícula. Regularização e encargos perante os órgãos competentes,

		inclusive quanto à alteração de destinação de uso do imóvel, residencial/comercial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Lance Mínimo: R\$ 315.000,00
2	SP	São Bernardo do Campo-SP. Bairro Vila Pauliceia. Rua Lapa, nº 281. Prédio residencial. Áreas totais: terr. 129,00m² e constr. 261,15m². Matr. 57.028 do 1º RI local. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Consta Ação Anulatória processo nº 1040927-45.2023.8.26.0564 da 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo - SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação de conforme com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupado. (AF) Lance Mínimo: R\$ 409.209,57
3	BA	Salvador-BA. Bairro São Cristóvão. Via L.33, nº 78, lote 03 da quadra L.332. Casa. Áreas totais: terr. 160,00m² e constr. estimada no local 36,0,00m² (consta no RI 127,00m²). Matr. 43.866 do 2º RI local. Obs.: Consta Ação Revisional de contrato c/c com pedido de tutela e indenizatória, Processo nº 0504816-57.2017.8.05.0001 e Ação de Oposição a Seguro processo 8048749-88.2023.8.05.0001 da 2ª Vara da Relação de Consumo de Salvador - BA. O vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas ""Condições de Venda dos Imóveis"" constantes do edital. Ocupado. (AF) Valor anual do IPTU R\$ 221,45 (2023). Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Lance Mínimo: R\$ 103.557,50
4	GO	Valparaíso de Goiás-GO. Loteamento Pacaembu. Rua 05, s/nº, Lote 06 da Quadra 24. Casa. Áreas totais: terr. 360,00m² e constr. 324,02m². Matr. 19.970 do RI local. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independentemente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. (AF) Lance mínimo: R\$ 144.100,23
5	RS	Porto Alegre-RS. Centro Histórico. Praça Pereira Parobé, nº 130, Sala comercial nº 2105 (consta no RI Pavimento nº 12) no 12º pav. do Edifício Dabdad. Área priv. 449,19m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2960% do terreno. Matr. 42.632 do 1º RI local. Obs.: O vendedor providenciará sem prazo determinado a baixa das indisponibilidades constantes nas AV-08, AV-09 e AV-10 da citada matrícula. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Consta Ação Revisional processo 5008790-71.2021.8.21.0039 da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre - RS. O Vendedor responde pelo resultado das ações de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupado. (AF) Lance Mínimo: R\$ 698.313,47
6	SP	Bragança Paulista-SP. Jardim das Palmeiras. Rua Paturi, nº 55 (Lt. 17 da Qd. 16). Casa. Áreas totais: terr. 3.636,70m² e constr. 340,00m². Matr. 13.932 do RI local. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. (AF) Lance Mínimo: R\$ 1.193.445,90
7	BA	Ruy Barbosa-BA. Bairro Centro. Rua Corinto Silva, nº 200. Casa. Áreas totais: terr. 833,375 m² e constr. 549,90 m². Matr. 9.383 do RI local. Obs.: Consta Ação Revisional processo n.º 8131069-06.2020.8.05.0001 da Vara dos Feitos e Relação de Consumo e Comercial de Ruy Barbosa-BA. O Vendedor responde pelo resultado da ação conforme os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF). Lance Mínimo: R\$ 230.825,13
8	SP	São Paulo-SP. Bairro Santa Cecília. Avenida Angélica. 142, apartamento nº 44, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Santa Clara, contendo a área vendável de 87,65m², área construída de 60,20m², correspondendo no terreno do edifício a fração ideal de 12,15m², ou seja, 2,34%, e uma de 10,00m², ou seja, 2,27% nas áreas de uso comum, e mais a área de 17,45m², ou seja, 2,63% que corresponde a área de uso comum, relativa à garagem. Matr. 122.957 do 15º RI local. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Consta Ação Anulatória processo nº 1099697-31.2024.8.26.0100 da 20ª Vara do Foro Central Cível – São Paulo - SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupado. (AF) Lance Mínimo: R\$ 343.800,00

9	SP	São Paulo - SP. Bairro Jardim Bonfiglioli. Rua Azem Abdala Azem, nº154. Prédio e seu respectivo terreno no Jardim Bonfiglioli, 13º Subdistrito Butantã, medindo 2,95m em curva da frente, por 20,00m em ambos os lados e 3,00m nos fundos, encerrando a área de 59,79m², confrontado no lado direito visto do imóvel com o prédio 158, no lado esquerdo com o prédio 150 e nos fundos com um lote que faz frente para a Rua Antônio Vita. Imóvel objeto da matrícula 137.255 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Obs.: Consta Ação Anulatória processo n.º 1000608-66.2024.8.26.0704 da 3ª Vara Cível do Foro Regional XV-Butantã-SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação conforme os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Imóvel Ocupado. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Lance Mínimo: R\$ 252.720,00
10	SP	Guaíra-SP. Bairro Conjunto Residencial Antonio Garcia. Rua 10-B nº 227. Prédio residencial com a área de 59,69m², e respectivo terreno designado lote nº 19 da quadra 1, com a área total de 209,24m², Imóvel objeto da matrícula 9427 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra-SP. Observação: Área construída estimada no local de 85,07 m². Regularização e encargos perante os órgãos competentes, bem como, a divergência de área verificada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do adquirente. Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 e parágrafo único da lei 9.514/97. Consta Ação Anulatória processo n.º 1001888-02.2024.8.26.0210 da 1ª Vara Cível do Foro de Guaíra-SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação conforme os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupada. (AF). Lance Mínimo: R\$ 121.640,94
11	PE	Petrolina-PE. Loteamento Dom Avelar. Rua das Qualidades, nº 01 (Lt. 01, Qd. FY). Casa residencial multifamiliar, com 3 pavimentos. Áreas totais: terr. 264,00m² e constr. 432,27m². Matr. 55.181 do RI local. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Consta Ação Indenizatória processo n.º 0018731-78.2024.8.17.3130 da 2ª Vara Cível do Foro de Petrolina-PE. O Vendedor responde pelo resultado da ação conforme os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupada. (AF) Lance Mínimo: R\$ 478.296,90
12	BA	Teixeira de Freitas-BA. Bairro Bela Vista. Rua Jackson Xavier de Barros, nº 35, casa residencial, medindo 189,24m² de área construída, edificada em um terreno medindo 233,07m². Imóvel objeto da matrícula 8.387 do Ofício de Registro de Imóveis Circunscrição de Teixeira de Freitas-BA. Observação: Consta no caput da citada matrícula "terreno com a área de 228,85 m²". Regularização e encargos perante os órgãos competentes, da divergência de área que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do adquirente. Consta Ação Cautelar processo nº 8002710-10.2024.8.05.0256 da 1ª Vara dos Feitos e Relação de Consumo de Teixeira de Freitas-BA. O Vendedor responde pelo resultado da ação conforme os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Imóvel Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 153.527,40
13	BA	Feira de Santana-BA. Bairro Santa Mônica. Rua Canto das Rosas, nº 44. Casa. Áreas totais: terr. estimada 299,25m² e constr. 115,36m². Matr. 8.453 do 2º RI local. Obs: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Consta Ação Anulatória processo nº 8009280-21.2025.8.05.0080 da 2ª Vara de Feitos de Feira de Santana - BA. O Vendedor responde pelo resultado da ação de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupada. (AF). Lance Mínimo: R\$ 165.351,07
14	SC	Itajaí-SC. Bairro São Vicente. Rua Antônio Peirão, nº 207 (numeração do imóvel no cadastro da prefeitura). Terreno com 258,02m². Matrícula 24.684 do 2º Registro de Imóveis de Itajaí-SC. Inscrição municipal nº 005.002.01.0095.0000.000. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual área construída que vier a ser apurada no local, não averbada no RI, correrão exclusivamente por conta do comprador. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 58.500,00
15	GO	Lagoa Santa-GO. Loteamento "Pousada das Nascentes". Rua Dona Eva, s/nº. Casa. Áreas totais: terreno 360,00m² e construção 103,85m². Matrícula 3968 do Registro de Imóveis de Itajaí-GO. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 99.000,00

16	SP	São Paulo-SP. Bairro Cerqueira César. Rua Ásia nº 108. Apartamento nº 93, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Conde de Sousel. Área útil de 90,70m² e correspondente fração ideal de 20,7007/1.205,00 do terreno ou 1,7179% nas coisas de utilidade comum do edifício. Matr. 20.488 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Consta na Av. 23 da citada matrícula - Existência de Ação de Usucapião, processo nº 1003514-61.2025.8.26.0100 que tramita perante a 2ª Vara de Registros Públicos do Fórum João Mendes Júnior de São Paulo-SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação conforme os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Ocupado. Lance mínimo: R\$ 728.838,00
17	SP	São Paulo - SP. Bairro Bela Vista. Rua Fausto Ferraz, nº239. Apartamento nº 901, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Estoril, com a área útil privativa de 131,44m² e mais a área comum de 24,25m², com a fração ideal 1,923% sobre o terreno e uma vaga indeterminada na garagem do edifício. Matrícula 96.358 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Obs.: Consta Ação Revisional processo nº 1182725-28.2023.8.26.0100 da 12ª Vara do Foro Central Cível de São Paulo - SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do Edital. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 1.036.800,00
18	SP	Ribeirão Preto-SP. Jardim Zara. Rua Manoel Fernandes, nº 321, Apto. 04, Cond. Residencial Villagio Firenze, com área útil construída de 67,672m², área comum de 33,103m², nesta já incluída a área correspondente a uma vaga individual e indeterminada no pátio de estacionamento do condomínio, área total de 100,775m², correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 20,00% no terreno e nas coisas de uso comum. Matrícula 73.577 do 2º Serviço Registro de Imóveis e Anexo de Ribeirão Preto-SP. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 77.484,10
19	SP	Santana de Parnaíba-SP. Alphaville - Residencial 04. Alameda Jaboticabal nº 205 - Lote nº 16 - Quadra nº 41 - Residencial 04. Casa. Áreas totais: terr. 360,00m² e constr. 280,55m². Matrícula 7.042 do Oficial de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba-SP. Obs.: Imóvel foreiro. Consta na citada matrícula: Av.04 - Penhora, Av.05 - Indisponibilidade de bens, Av.06 - Penhora. Regularização e encargos para baixa correrão por conta exclusiva do comprador. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 1.564.798,50
20	SP	Sorocaba-SP. Jardim Faculdade. Rua Barão de Piratininga, nº 83. Casa. Áreas totais: terr. 300,00m² e Matrícula 25.417 do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba-SP. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 558.000,00
21	RS	Viamão-RS. Rua Angelo Silveira, nº 635, lote 105 da quadra "D" do Condomínio Horizontal Princesa Isabel. Unidade habitacional nº 635, com área real privativa de 63,00m² e uma fração ideal equivalente a 6300/49084 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio. Matrícula 27.289 do Registro de Imóveis de Viamão-RS. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 225.000,00
22	SC	Chapecó-SC. Bairro Eldorado. Rua Herval do Oeste nº 389-E. Casa. Áreas totais: terr. 420,00m² e constr. 181,33m². Matrícula 44.246 do Registro de Imóveis de Chapecó-SC. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 423.000,00
23	RS	Porto Alegre-RS. Hípica. Rua Therezinha Rocha da Silva, nº 43. Lote 35 da quadra "K" do Loteamento Vivendas Nova. Casa. Áreas totais: terr. 125,00m² e constr. 98,90m². Matrícula 119.039 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre-RS. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 387.000,00

24	SP	Presidente Prudente-SP. Loteamento "Porto Seguro Residence". Rua Aristides Gomes de Oliveira, nº 65. Lote 12 da quadra ""E"". Casa. Áreas totais: terr. 252,00m² e constr. 245,94m². Matrícula 60.178 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente-SP. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupada. Lance Mínimo: R\$ 804.600,00
25	SP	Praia Grande-SP. Vila Caiçara. Rua Deputado Laercio Corte, 834, esquina com a Rua Salvador Molinari. Apartamento nº 903, localizado no nono pavimento-tipo do Edifício Residencial Green Park, com a área útil de 87,45m², área comum de 53,15m², área total de 140,60m², e a fração ideal no terreno e nas partes comuns de 2,0551%, com direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, em local indeterminado, para guarda de automóvel de passeio, de porte médio. Matrícula 121.291 do Registro de Imóveis de Praia Grande-SP. Obs.: Consta na citada matrícula: Av.05 e Av.06 - Indisponibilidade de bens e direitos, Av.07 - Penhora, Av.08 - Arresto e Av.09 - Penhora. Regularização e encargos para baixa correrão por conta exclusiva do comprador. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 328.500,00
26	SP	São Caetano do Sul-SP. Centro. Rua Amazonas, nº 521. Sala para escritório nº 96, tipo 2, localizada no 9º andar do "Edifício Executive Center", com área real privativa de 52,85m², a área de garagem de 9,90m², correspondente a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio, na garagem coletiva do edifício, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, em local indeterminado, a área real comum de 48,16m², perfazendo a área real total construída de 110,905m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,073526% no terreno e demais coisas de condomínio. Matrícula 24.788 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP. Obs.: Consta na Av. 6 da citada matrícula - Restrição, para constar que os direitos sobre o imóvel, estão sujeitos à penhora ou arresto. Regularização e encargos para baixa correrão por conta exclusiva do comprador. Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Lance Mínimo: R\$ 247.500,00
27	RN	Natal-RN. Bairro Pitimbu. Rua Pintassilgos, nº 90. Apartamento nº 502, situado no 5º pavimento da Torre "A" do Condomínio Residencial Sun Gardens, com área privativa de 58,19m², com direito ao uso de duas vagas de garagem descobertas. Matrícula 37.861 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Natal-RN. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 202.500,00
28	SP	São Paulo-SP. Vila Carmosina. Rua Serra de São Domingos, nº 1.614. Casa sob nº 07, do tipo "A", integrante do "Condomínio Residencial Serra de São Domingos", contendo a área privativa de 90,33m², área comum de 22,669m², área total de 112,999m², correspondendo-lhe no total do terreno a uma fração ideal de 3,5936%, equivalente a 80,209m², da qual 57,540m² é terreno de utilização exclusiva e 22,669m² é terreno comum, e o direito a uma vaga de garagem descoberta localizada na frente da unidade. Matrícula 217.697 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. Obs.: Eventuais débitos em aberto, sejam eles de qualquer natureza, caberá ao arrematante sua apuração e quitação, independente da data do fato gerador, sem direito a reembolso. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 343.800,00

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.

Leilão VIP – Alienações Públicas S/A

P/P Cristiana Boyadjian Anjos

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

CNPJ: 24.766.265/0001-63