EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on-line)

26 de setembro de 2025, às 11:00 horas

Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, inscrito na JUCEMA sob nº 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 **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 58.113.812/0001-23, denominado VENDEDOR, 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, **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.

1.5. O interessado que oferecer valor passível de compra (assim compreendido pelo Vendedor), terá a proposta submetida à análise de aprovação (conforme item 4.1 abaixo). Caso o Leiloeiro receba mais de uma proposta para o mesmo lote, prevalecerá a ordem de recebimento destas para fins de análise de aprovação.

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 irretratável, 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 enfitêutica, 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, bem como de todos os termos, registros, averbações e gravames constantes na matrícula do imóvel disponibilizada pelo Leiloeiro, 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 enfitêutica 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. A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do Comprador, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pelo Vendedor desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do Comprador e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço do bem. Em se tratando de imóvel com pendência(s) judicial(is), o(s) COMPRADOR(ES) se declara(m) informado(s) da(s) demanda(s), assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o VENDEDOR de prestar garantia pela evicção que se dê pelos riscos que já eram de ciência do arrematante. **O comitente VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do VENDEDOR, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.**

4.8. O Vendedor não será responsável por eventual desocupação do imóvel, em caso de esbulho ou turbação, ficando esta responsabilidade exclusiva do Comprador.

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.

5.3. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia.

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. Caso haja desistência do Arrematante antes de efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do bem, conforme previsto no item 6.1, tanto o Vendedor como o Leiloeiro poderão cobrar multa de 5% (cinco por cento) do valor total do arremate e o cadastro do Arrematante será bloqueado para os leilões futuros do Vendedor.

6.3. 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 importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, 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.

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 §§ 1° e 2° 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-fiduciantes, 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. O Vendedor assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e despesas em geral que venham a incidir sobre imóvel, somente até a data da assinatura do instrumento de compra e venda. Da data da assinatura do instrumento em diante, tais débitos serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador que fica desde já cientificado.

14.2 – 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. Da Multa

18.1 Os valores devidos pelo arrematante a título de comissão de leiloeiro serão revertidos em multa, nos casos de desistência.

19. Do foro de eleição

19.1. 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

A - À vista:

a.1 Para os imóveis arrematados 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/Comprador.

B – Parcelamento:

b.1 Para pagamento parcelado em até 5 (cinco) parcelas: será exigido o sinal mínimo de 10% (dez por cento) e o saldo restante deverá ser pago em 5 (cinco) parcelas mensais e consecutivas, acrescidas de juros de 1% a.m. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a ser pago pelo Arrematante/Comprador.

C – Financiamento Imobiliário:

c.1 Aqueles interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão obrigatoriamente dirigir-se às instituições financeiras, em tempo hábil para inteirar-se das condições gerais e habilitar-se ao crédito, antes do prazo estipulado para realização do leilão, além de verificar o limite de crédito disponibilizado para o financiamento, devendo apresentar a aprovação prévia do crédito, antes da data de realização do leilão, para apresentação de proposta.

c.2 Para fins de obtenção de financiamento imobiliário, será de responsabilidade do Arrematante/Comprador providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, bem como certificar-se previamente do prazo, das modalidades, das condições do interessado, das condições de ocupação do imóvel e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento imobiliário.

c.3 Sinal mínimo de 10% (dez por cento), mais comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate ao Leiloeiro e o saldo restante do valor do arremate, deverá ser creditado ao Vendedor em até 90 (noventa) dias corridos, após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças.

Obs.: Condicionado à prévia análise e expressa aprovação pelo Vendedor.

Descrição dos Imóveis

Lote	UF	Descrição
1	RJ	Macaé-RJ. Virgem Santa. Rua Pero Vaz de Caminha (antiga Rua 12), s/n, Lote 676 da Quadra 20. Terreno com área de 200,00m². Matrícula 43673 do 2º RI local. Obs.: Ocupado. (AF) Lance inicial: R$ 40.000,00
2	RJ	Campos dos Goytacazes-RJ. Parque Jardim Ceasa. Rua Edgard Monteiro, 372. Lote 11 da quadra D. Casa. Áreas: terreno com 180,00m² e construção com 92,40m². Matrícula 13267 do 5º RI de Campos-RJ. Obs.: Ocupada. (AF) Lance inicial: R$ 71.500,00
3	SP	Ribeirão Preto-SP. Jardim Heitor Rigon. Rua Osvaldo de Souza, 257, Quadra 44, Lote 14. Casa. Áreas: terreno com 130,00m² e construção com 90,59m². Matrícula 114834 do 1º RI local. Obs.: Ocupada. (AF) Lance inicial: R$ 95.200,00
4	SP	São Carlos-SP. Recreio dos Bandeirantes II. Av. Paulo de Arruda Correa da Silva, S/N, Quadra 02, Lote 56. Terreno com área de 282,14m². Matrícula 62163 do RI local. Obs. Averbação da atual denominação do logradouro e eventual desocupação, correrão por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 142.560,00
5	MG	Bambuí-MG. Bairro Sagrado Coração de Jesus. Rua José Rodrigues da Mota, n° 335. Casa. Áreas: terreno com 288,00m² e construção com 151,55m². Matrícula 15640 do RI local. Obs.: Ocupada. (AF) Lance inicial: R$ 128.500,00
6	SP	Monte Alto-SP. Jardim Centenário. Av. Santo Garbim, 980, Lote 18, Quadra F. Casa. Áreas: terreno com 200,00m² e construção com 152,07m². Matrícula 28869 do RI local. Obs.: Ocupada. (AF) Lance inicial: R$132.500,00
7	SP	Santo André-SP. Vila Valparaíso. Rua Monte Alto, n° 500, Quadra 34, Parte Lote 18 e 19. Casa. Áreas: terreno com 310,80m² e construção com 242,43m². Matrícula 13582 do 1º RI local. Obs.: Ocupada. (AF) Lance inicial: R$ 633.600,00
8	SP	Itatiba-SP. Jardim Nova Itatiba. Rua Capri, 95, Quadra 12, Lote 12. Casa em construção (inacabada). Áreas estimadas: terreno com 360,00m² e construção com 248,48m². Matrícula 34148 do RI local. Obs.: Construção (inacabada) pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da averbação da construção, conclusão da construção inacabada, eventual divergência de áreas e inclusive da desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 600.000,00
9	SP	Bauru-SP. Jardim Eldorado. Rua Tatuí, 1 - 50, lote N quadra 39-A. Casa. Áreas: terreno com 484,00m² e construção com 122,59m². Matrícula 119625 do 2º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF) Lance inicial: R$ 395.280,00
10	SP	Americana-SP. Vila Omar. Rua Augusto Sacratin, nº 181, Apartamento nº 705, no 7º andar do Bloco 1, do Condomínio Spázio Amaretto, com uma vaga de garagem nº 26 no térreo. Área priv. 64,41m². Matr. 110.331 do RI local. Obs.: Ocupado. (AF) Lance inicial: R$ 218.160,00
11	SP	Araçatuba-SP. Jardim Pinheiros. Rua Armando Vitro, s/nº, lote nº 03 da quadra nº 08. Terreno com área de 300,00m². Matr. 41.518 do RI local. Obs.: Eventual desocupação por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 99.200,00
12	SP	Araçatuba-SP. Jardim Pinheiros. Rua dos Buritis, s/nº, lote nº 21 da quadra nº 08. Terreno com área de 300,00m². Matr. 40.664 do RI local. Obs.: Eventual desocupação por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 93.600,00
13	SP	Araçatuba-SP. Jardim Pinheiros. Rua dos Buritis, s/nº, lote nº 20 da quadra nº 08. Terreno com área de 349,46m². Matr. 40.663 do RI local. Obs.: Eventual desocupação por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 105.600,00
14	SP	Araçatuba-SP. Jardim Pinheiros. Rua Armando Vitro, s/nº, lote nº 02 da quadra nº 08. Terreno com área de 300,00m². Matr. 40.662 do RI local. Obs.: Eventual desocupação por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 99.200,00
15	SP	Ibiúna-SP. Loteamento Recanto dos Pássaros. Av. dos Canários, s/nº, lote 01 da quadra F. Terreno com área de 3.031,00m². Matr. 3.259 do RI local. Obs.: Eventual desocupação por conta do comprador. (AF)

		Lance inicial: R$ 214.128,00
16	SP	Franca-SP. Loteamento Residencial Amazonas. Rua Rio Acaraí, n° 1334. Apartamento 12 (2º pavimento ou 1º andar/cobertura) do Condomínio Residencial La Viee e vagas n°s 05 e 06 de estacionamento descoberto. Área útil: 139,80m² (sendo: 104,35m² localizado no 2º pavimento ou 1º andar e 35,45m² localizado na cobertura). Matr. 91.096 do 2º RI local. Obs.: Ocupado. (AF). Lance inicial: R$ 504.000,00
17	MG	Andradas-MG. Alta da Serra. Rua Cedro, n° 232, Unidade 01. Área útil construída de 56,51m² e fração ideal de 50% do terreno com 150,00m². Matr. 26975 do RI local. Obs.: Imóvel desocupado, agendamento de visita com o leiloeiro. (AF) Lance inicial: R$ 153.600,00
18	SP	Vargem Grande Paulista-SP. Bairro Caucaia do Alto. Rua Araça (antiga Rua 4), s/nº, lote nº 08 da quadra P, do Loteamento denominado Terras de Santa Adélia. Terreno com área de 538,61m². Matr. 81.980 do RI de Cotia-SP. Obs.: Área não demarcada fisicamente. Eventual desocupação por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 220.000,00
19	SP	São Paulo-SP. Jardim Ibitirama. Rua Zacarias Alves de Mello, nº 108. Apartamento nº 22, no 2º andar ou 3º pav. do Ed. Santa Ana, bloco 1, integrante do Condomínio Residencial Los Angeles. Área priv. 54,40983m², com uma vaga de garagem indeterminada. Matr. 56575 do 6º RI local. Obs.: Ocupado. (AF) Lance inicial: R$ 257.600,00
20	SP	Atibaia-SP. Estância Parque de Atibaia. Travessa IA, Lote 19 da Quadra C do loteamento denominado "Quintas da Boa Vista". Terreno com área de 600,00m². Matr. 98.347 do RI local. Inscrito no cadastro municipal nº 17.182.019.00-0122780. Obs.: Consta na Av. 1 da citada matrícula - Restrições técnicas. No local consta construção inacabada. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual desocupação, correrão por conta do comprador. (AF) Lance inicial: R$ 626.400,00
21	SP	Campinas-SP. Nova Campinas. Rua Orlando Fagnani nº 481. Lote 13 da quadra A do loteamento Chacaras São Geraldo. Prédio residencial. Áreas: terreno com 317,50m², construção com 252,76m² (pav. térreo com 88,19m² e pav. superior com 164,57m²). Matr. 18875 do 1º RI local. Obs.: Ocupado. (AF) Lance inicial: R$ 1.012.500,00
22	SP	Sertãozinho - SP. Bairro Jardim Liberdade. Rua Maciel Andrade Hech, nº 45. Casa com área construída estimada no local de 179m² e terreno com área de 259,70m², lote 5 da quadra 11 do loteamento denominado Jardim Liberdade. Matrícula: 23.854 - Registro de Imóveis de Sertãozinho - SP. Obs.: Construção pendente de averbação no Registro de Imóveis, regularização e encargos correrão por conta do comprador. Imóvel Ocupado (AF). Lance inicial: R$ 386.640,00
23	MG	"Itaúna-MG. Bairro Morada Nova. Rua Hilda Velloso Coutinho, nº 07, esquina com Rua Cesário Augusto de Faria nº 321. Lote 17 da quadra 47, zona 10. Casa. Áreas totais: terreno com 125,00m² e construção com 146,45m² (sendo: 104,30m² para fins residenciais e 42,15m² para fins comerciais). Inscrição Imobiliária: 10.08.047.0017.001.000 e 10.08.047.0017.002.000. Matr. 47.645 do RI local. Obs.: Ocupada. (AF) Lance inicial: R$ 243.360,00
24	SP	Álvares Machado - SP. Bairro Brejão. Estrada Vicinal Municipal AVM 030 - Rodovia Vereador José Molina, s/nº. Terreno com área de 10.165,70m² constituído por parte da área 3, identificado como lote 3E. Matrícula 80.438 do 2º RI da Comarca de Presidente Prudente - SP. Obs.: Consta na Av. 5 da citada matrícula, Ação de Execução, que será de inteira responsabilidade do arrematante a regularização, baixa e ônus. A escritura será outorgada ao comprador pela Vendedora, após a averbação dos autos de leilões negativos na referida matrícula. Imóvel ocupado (AF). Lance inicial: R$ 544.000,00
25	RJ	Rio de Janeiro-RJ. Jacarepaguá. Rua Victor Civita, n° 77. Sala n° 502, localizada no 5º andar do Bloco 1 do Empreendimento Rio Corporate, com direito a 21 vagas de garagem. Área privativa estimada: 833,00m². Matrícula 274217 do 9° RI local. Obs. Foreiro. Áreas útil e total pendentes de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. Imóvel desocupado, agendamento de visita com o leiloeiro. Lance inicial: R$ 3.600.000,00
26	PR	Curitiba - PR. Bairro Alto. Rua Francisco Zuneda Ferreira Costa, nº 297. Fração ideal do solo de 0,0073548 que corresponderá a casa nº 126 integrante do Residencial Alto Boulevard, será a terceira casa a contar do lado esquerdo, da Rua Interna C, pela qual terá frente, confrontará pelo lado direito de quem da Rua Interna C, olha com a área de recreação do mesmo condomínio, confrontará pelo lado esquerdo com a casa de nº 125 do mesmo condomínio, nos fundos confrontará com parte do lote de Indicação Fiscal nº 38.199.019.000; terá somente o Pavimento térreo: terá um dormitório, banheiro, sala/cozinha; com área privativa construída total de 20,00m²; que somada à área construída comum de 4,4914m², situada na portaria e salão de festas, totaliza a área construída de 24,4914m²; terá a área de uso exclusivo do terreno de 174,02m², sendo 20,00m² de implantação e 154,02m² de área livre de jardim e quintal, situado na frente e fundos da residência, possuirá abrigo para veículo descoberta situada na lateral da casa, para veículo de tamanho médio, sem necessidade de manobrista, mais a área comum de terreno 70,6198m², sendo 1,9056m² de implantação e 68,7142m² destinada à recreação descoberta, rua interna, passeio interno, acessos/calçadas/lixeira, jardins/ estacionamento/área de uso comum, área de preservação permanente,

	totalizando a área de 244,6398m². Matrícula 105.754 - Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba/PR. Obs.: Constam na matrícula gravames de Ações de Execuções (AV-4 e AV-5) e Ações Executivas (AV-6 e AV-7), que serão de total responsabilidade do arrematante as regularizações, baixas e ônus. Imóvel desocupado (AF). Lance inicial: R$ 510.000,00

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

Leilão VIP – Alienações Públicas S/A
Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros – São Paulo/SP
CNPJ: 24.766.265/0001-63