Edital de Leilão Extrajudicial

Normas e Condições Gerais de Venda de Imóveis

V. 1.0

SUMÁRIO

1. DO VENDEDOR 3

2. DAS INFORMAÇÕES SOBRE O LEILÃO E SOBRE O LEILOEIRO OFICIAL 3

3. DO OBJETO 3

4. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO 3

4.1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS 3

4.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO 4

5. DOS LANCES 5

5.1. DOS LANCES OFERTADOS EM LEILÃO 5

5.2. DOS LANCES POR MEIO DE PROPOSTA PARA COMPRA 5

5.3. DOS LANCES CONDICIONAIS 6

6. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO 6

6.1. REGRAS GERAIS 6

7. DOS VALORES E FORMAS DE PAGAMENTO 7

8. DA REALIZAÇÃO DO PAGAMENTO 7

8.1. DO PAGAMENTO 7

9. DAS REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DA VENDA 8

9.1. DA VENDA À VISTA 8

9.2. DA VENDA FINANCIADA PELO VENDEDOR 9

9.3. DA VENDA FINANCIADA POR OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 12

9.4. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS) 12

9.5. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO(S) IMÓVEL(IS) 14

9.6. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS 15

9.7. DA RESCISÃO, DA DESISTÊNCIA e DAS PENALIDADES 16

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 18

ANEXO Nº 1 – DO(S) IMÓVEL(IS): 21

ANEXO Nº 2 – DA PROPOSTA PARA A COMPRA DE IMÓVEL(IS) E PARA OS LANCES CONDICIONAIS: 21

ANEXO Nº 3 – Declaração de Estado Civil (Para: Solteiro/viúvo/divorciado/desquitado ou separado) 27

ANEXO Nº 4 – Declaração de Estado Civil (Para: Casado) 29

1. DO VENDEDOR

BANCO INTER S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 00.416.968/0001-01, com sede na cidade de Belo Horizonte/MG, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.190-131, endereço eletrônico: gestao.ativos@bancointer.com.br, representada nos termos de seu Estatuto Social, doravante denominado "VENDEDOR".

2. DAS INFORMAÇÕES SOBRE O LEILÃO E SOBRE O LEILOEIRO OFICIAL

2.1. LEILOEIRO OFICIAL: Fernanda de Mello Franco.
2.2. NÚMERO DE MATRÍCULA DO LEILOEIRO: JUCEMG nº 1030 / JUCESP 1281.
2.3. EMPRESA RESPONSÁVEL: Franco Leilões.
2.4. SITE DO LEILOEIRO: www.francoleiloes.com.br .
2.5. ENDEREÇO ELETRÔNICO DO LEILOEIRO: contato@francoleiloes.com.br.
2.6. ENDEREÇO COMERCIAL DO LEILOEIRO: Av. Barão Homem de Melo, 2.222, sala 402, Estoril, Belo Horizonte/MG.
2.7. DATA E HORA DA SESSÃO DE LEILÃO: 22 de outubro 2025 às 10:00.
2.8. LOCAL DA SESSÃO DO LEILÃO: Av. Barão Homem de Melo, 2.222, sala 402, Estoril, Belo Horizonte/MG.
2.9. REALIZAÇÃO DO LEILÃO: o leilão será na modalidade on-line.

3. DO OBJETO

3.1. Constitui objeto do presente Instrumento o(s) imóvel(is) relacionado(s) no "Anexo nº 1 – Do(s) Imóvel(is)" deste Edital.

3.2. Está descrito no Anexo 1, item 4, deste Edital o status de ocupação do(s) imóvel(is): OCUPADO(S)/DESOCUPADO(S). Para fins deste Edital, considera-se como "OCUPADO(S)" o(s) imóvel(is) que o VENDEDOR não possui a posse direta, independentemente de haver, ou não, residentes/ocupantes no(s) imóvel(is). Lado outro, os imóveis "DESOCUPADO(S)" são aqueles que o VENDEDOR detém a posse direta.

4. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

4.1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

4.1.1. O leilão far-se-á na modalidade ONLINE, por meio do site do LEILOEIRO OFICIAL indicado no Item nº 2 deste instrumento, observado o disposto neste Edital e as instruções do próprio LEILOEIRO OFICIAL.

4.1.2. Poderão participar deste Leilão Extrajudicial pessoas físicas ou jurídicas no pleno gozo de sua capacidade civil e que satisfaçam as condições estabelecidas neste Edital.

4.1.3. A participação no leilão implicará a apresentação/envio dos documentos listados pelo LEILOEIRO OFICIAL em seu site, no prazo por ele estabelecido, sob pena de imediata desqualificação do(s) interessado(s), reservado ao VENDEDOR o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de formalização/registro da compra e venda.

4.1.3.1. Será exigida a mesma documentação do Item nº 4.1.3 para o cônjuge/companheiro(a) do(s) ARREMATANTE(S), se houver.

4.1.4. Os incapazes somente poderão adquirir o(s) imóvel(is) se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, observados os termos do Item nº 4.1.5.

4.1.5. Em caso de representação, será necessária a apresentação/envio de procuração pública, constando os poderes específicos para o exercício de todos os atos previstos neste Edital, tais quais, mas não se limitando, a dar lance em leilão extrajudicial, firmar, em nome do outorgante, contrato particular com força de escritura pública e/ou escritura pública de compra e venda de imóveis e representar o outorgante amplamente perante as repartições públicas, inclusive cartórios.

4.1.6. O VENDEDOR poderá, a qualquer momento, suspender o leilão em razão de ordem judicial ou a seu critério. O LEILOEIRO OFICIAL será o responsável por informar ao(s) interessado(s) sobre a suspensão, ficando a empresa responsável pelo leilão, o LEILOEIRO OFICIAL e o VENDEDOR isentos de qualquer responsabilidade.

4.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

4.2.1. Para participação no leilão, o interessado deverá efetuar cadastro e habilitação prévios e anuir com as regras de participação dispostas no site, sob responsabilidade exclusiva do LEILOEIRO OFICIAL, bem como providenciar o envio da documentação exigida.

4.2.2. O(s) interessado(s) deverá(ão), ainda, estar com seu CPF /CNPJ em situação regular junto à Receita Federal do Brasil, bem como não possuir restrições de crédito, sob pena de desfazimento do negócio.

4.2.3. O(s) interessado(s), também sob pena de desfazimento do negócio, declara(m) ter conhecimento e observar os ditames da Lei nº 9.613/1998, que dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como dos normativos do Banco Central do Brasil que tratam do assunto, inexistindo em seu nome e/ou de seus sócios e/ou de seus representantes legais qualquer restrição relativa à matéria; (b) que os pagamentos relacionados ao presente instrumento são realizados com recursos próprios do(s) ARREMATANTE(S), oriundos de conta de sua titularidade,

e estão atrelados ao propósito e à natureza de relação de negócios ora declarados e vinculados à(s) atividade(s) profissional(is) e/ou comercial(is) e/ou patrimônio do(s) interessado(s); (c) que, em havendo qualquer mudança de propósito e natureza de relação de negócios, comunicará imediata e formalmente; (d); e que as informações aqui prestadas e inseridas neste documento são a expressão da verdade, bem como os documentos que amparam, sustentam e acompanham são cópias fiéis dos originais.

5. DOS LANCES

5.1. DOS LANCES OFERTADOS EM LEILÃO

5.1.1. Os interessados em participar do leilão poderão ofertar os lances, de forma prévia e/ ou durante o leilão, no site do LEILOEIRO OFICIAL, sendo que a forma e o procedimento serão estabelecidos e disponibilizados pelo LEILOEIRO OFICIAL, devendo o(s) interessado(s) se informar junto a ele acerca das regras para participação.

5.1.2. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, de modo que o interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, salvo em caso de anulação do leilão por decisão judicial transitada em julgado. Assim, não honrado o lance vitorioso, poderá ser exigido do ARREMATANTE todos os valores inerentes à arrematação, inclusive a comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

5.2. DOS LANCES POR MEIO DE PROPOSTA PARA COMPRA

5.2.1. Os interessados em participar do leilão poderão ofertar lance mediante o preenchimento e envio, com antecedência mínima de 24h (vinte e quatro horas) à realização do leilão, da "Proposta para Compra e Venda de Imóvel" (Anexo nº 2), acompanhada dos documentos a que se referem os itens nº 4.1.3 e/ou 9.2.1. deste instrumento, no endereço comercial ou eletrônico do LEILOEIRO OFICIAL constantes neste Edital, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.2.1.1 O LEILOEIRO OFICIAL não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

5.2.2. O lance por meio de Proposta para Compra deve ser igual ou maior ao valor mínimo do leilão e estará sujeito à análise e aprovação do VENDEDOR, não caracterizando direito adquirido ou expectativa de direito. Fica a exclusivo critério do VENDEDOR a realização ou não da venda, sem que a negativa lhe acarrete quaisquer ônus, penalidades ou obrigação de indenizar. Nesta hipótese, o LEILOEIRO OFICIAL comunicará ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S), no endereço de e-mail indicado na proposta, sobre a negativa, podendo oportunizar a opção de oferecimento de contraproposta, caso seja de interesse de ambas as Partes.

5.2.3. Aprovada a proposta pelo VENDEDOR, o LEILOEIRO OFICIAL comunicará ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S)sobre a aprovação, no endereço de e-mail indicado na proposta enviada, seguindo-se as disposições do Item 8.1 no que concerne ao pagamento e assinatura da Ata de Arrematação.

5.2.4. No caso de desistência ou arrependimento da proposta aprovada, o(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) ficará(ão) obrigado(s) a pagar o valor da comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

5.3. DOS LANCES CONDICIONAIS

5.3.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo VENDEDOR, o LEILOEIRO OFICIAL poderá acolher "lances condicionais", os quais deverão ser enviados pelo(s) interessado(s) conforme o Modelo de Proposta para a Compra e para os Lances Condicionais (Anexo nº 2), acompanhados dos documentos a que se referem os itens nº 4.1.3 e/ou 9.2.1. deste instrumento, no endereço comercial ou eletrônico do LEILOEIRO OFICIAL constantes neste Edital, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.3.2. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão e não representam direito adquirido ou expectativa de direito, ficando a exclusivo critério do VENDEDOR a sua aprovação. Caso não seja aprovado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(s) proponente(s), e não acarretando ao VENDEDOR quaisquer ônus, penalidades ou obrigação de indenizar.

5.3.3. A comunicação acerca do aceite da proposta, assim como a oportunização de eventual contraproposta será realizada no endereço de e-mail indicado na proposta.

5.3.4. Na eventualidade de não haver lance mínimo, todos os lances serão considerados como condicionais, devendo-se seguir todas as regras pertinentes a esta modalidade.

6. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO

6.1. REGRAS GERAIS

6.1.1. A ordem do pregão dos lotes e a condução do leilão ficará a critério do LEILOEIRO OFICIAL, sendo de sua responsabilidade divulgar ao(s) interessado(s) o procedimento a ser adotado, bem como esclarecer eventuais dúvidas. Caberá ainda ao(s) interessado(s), se informar(em) sobre a forma de condução do leilão.

6.1.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL no início da arrematação de cada lote de bens.

6.1.3. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante sua realização, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

7. DOS VALORES E FORMAS DE PAGAMENTO

7.1. O(s) imóvel(is) serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo VENDEDOR, conforme Anexo nº 1 deste Edital.

7.2. O(s) imóvel(is) está(ão) sendo ofertado(s) para pagamento: a) à VISTA; b) FINANCIADO pelo VENDEDOR ou c) FINANCIADO por outra Instituição Financeira de escolha do(s) ARREMATANTE(S), nas condições abaixo descritas, ficando a escolha a critério do ARREMATANTE, observado o disposto no Item nº 9 deste Edital:

a) **Pagamento à vista:** Para o(s) imóvel(is) vendidos com status de OCUPADO e DESOCUPADO.

b) Pagamento financiado pelo VENDEDOR: Para o(s) imóvel(is) vendidos com status de OCUPADO e DESOCUPADO na forma abaixo:

OPÇÃO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA				
STATUS DE OCUPAÇÃO	SINAL MÍNIMO	Nº DE PARCELAS MENSAIS	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MENSAL
DESOCUPADO	30%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	10% AO ANO	IPCA
OCUPADO	30%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	10% AO ANO	IPCA

c) Financiado por outra Instituição Financeira de escolha do(s) ARREMATANTE(S): Para o(s) imóvel(is) vendidos com status de DESOCUPADO.

OPÇÃO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	
STATUS DE OCUPAÇÃO	SINAL MÍNIMO
DESOCUPADO	30%

7.2.1. Não é permitida a utilização de FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), cartas de crédito ou de consórcio para financiamento imobiliário de imóveis OCUPADOS. Para imóveis DESOCUPADOS, deverá haver consulta ao LEILOEIRO OFICIAL.

8. DA REALIZAÇÃO DO PAGAMENTO

8.1. DO PAGAMENTO

8.1.1. Após a participação no leilão ou aprovação da proposta ou do lance condicional, o ARREMATANTE(S) declarado(s) vencedor(es) deverá(ão) realizar o pagamento do valor à vista ou do sinal (na hipótese de pagamento financiado), via TED (Transferência Eletrônica Disponível), no prazo de **até 2 (dois) dias úteis** a contar da data da arrematação, na **conta corrente nº 1157952-8 de titularidade do VENDEDOR BANCO INTER S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.416.968/0001-01, junto ao Banco Inter S.A. (nº Banco: 077), agência 0001-9,** e enviar o comprovante de pagamento no endereço eletrônico do VENDEDOR indicado neste Edital.

8.1.2. Caberá ao(s) ARREMATANTE(S), o pagamento adicional ao LEILOEIRO OFICIAL da comissão legal de **5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s)** no prazo e forma estabelecida pelo LEILOEIRO OFICIAL.

8.1.3. A arrematação fica subordinada ao efetivo pagamento da aquisição do imóvel e da comissão do LEILOEIRO OFICIAL, de modo que, a não realização ou compensação da TED, o prazo estipulado, por qualquer motivo, implicará a resolução de pleno direito do negócio, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou para terceiros, como direito a indenização ou reparação, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienado.

8.1.4. Caberá ao(s) ARREMATANTE(S) providenciar(em) o(s) reconhecimento(s) de firma(s) de sua(s) assinatura(s), e/ ou a(s) assinatura(s) digital(is) por certificado ICP Brasil na Ata de Arrematação, assim como o LEILOEIRO OFICIAL.

8.1.5. Após a compensação do pagamento, o LEILOEIRO OFICIAL emitirá Ata de Arrematação, caso ainda não tenha sido emitida, e a encaminhará ao(s) ARREMATANTE(S) no endereço eletrônico cadastrado para que assine(m) e reconheçam firma, e/ou assine(m) de forma digital por certificado ICP Brasil e, em seguida, proceda(m) com a devolução do documento ao LEILOEIRO OFICIAL, no prazo de 2(dois) dias úteis contados do envio da Ata ao e-mail do(s) ARREMATANTE(S). Na sequência, a Ata de Arrematação poderá ser:

a) Retirada no endereço comercial do LEILOEIRO OFICIAL pelo(s) próprio(s) ARREMATANTE(S) mediante apresentação de documento de identificação ou procurador(es) munido(s) de procuração lavrada nos termos do Item nº 4.1.5, em até 7 (sete) dias úteis após o pagamento do valor do lance e da comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

b) Enviada via Sedex ao(s) ARREMATANTE(S), após envio de solicitação formal ao endereço eletrônico do LEILOEIRO OFICIAL e mediante pagamento do valor via depósito, conforme instruções providas pelo LEILOEIRO.

9. DAS REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DA VENDA

9.1. DA VENDA À VISTA

9.1.1. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação, e assinatura da Ata de Arrematação nos prazos estabelecidos no Item 8.1, o VENDEDOR entrará em contato por e-mail com o(s) ARREMATANTE(S) para que este(s) indique(m) o Tabelionato de Notas de sua(s) preferência(s) para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, bem como o respectivo endereço do cartório, o telefone e o e-mail do escrevente responsável, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do envio do e-mail.

9.1.2. Uma vez indicado o Cartório de Notas, deverá(ão) o(s) ARREMATANTE(S) se informar(em) com o escrevente responsável quais são os documentos que deverão ser apresentados ao Tabelionato escolhido para que seja possível a concretização do ato.

9.1.3. O VENDEDOR e o(s) ARREMATANTE(S) envidarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização da Escritura Pública de Compra e Venda, a qual deverá ser lavrada pelo VENDEDOR no prazo de 90 (noventa) dias contados da confirmação quitação do preço do imóvel, observado o disposto nos itens seguintes.

9.1.4. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, competirá ao(s) ARREMATANTE(S) realizar(em) o Registro, o qual deverá ser enviado ao endereço eletrônico do VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, cópia da matrícula do imóvel com o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

9.2. DA VENDA FINANCIADA PELO VENDEDOR

9.2.1 Caso o(s) ARREMATANTE(S) opte(m) pelo pagamento financiado pelo VENDEDOR, deverá(ão), no prazo de até 2(dois) dias úteis a contar da data da arrematação, entrar em contato com o VENDEDOR a fim de verificar as condições do financiamento, assim como, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da arrematação, apresentar os documentos abaixo listados, sem prejuízo de outros que possam vir a ser solicitados, ficando a aprovação do crédito a exclusivo critério do VENDEDOR:

a) Se PESSOA FÍSICA:

a.1) Documento de Identificação: Carteira de Identidade (RG); Carteira Nacional de Habilitação (CNH); Registro Nacional de Estrangeiro (RNE); Passaporte; ou Carteira profissional (serão aceitas somente OAB, CRM, CREA, CRA e CRC), com CPF (Cadastro de Pessoa Física); Obs.: No caso de CNH, RNE e Passaporte deve-se observar a validade no documento.

a.2) Comprovante de Endereço (Validade: 90 dias);

a.3) Certidão de Registro Civil vigente:

a.3.1) Qualquer estado civil diferente de casado: Certidão de nascimento **e** Declaração de Estado Civil (Existência ou não de união estável), ambas com **Validade** de 90 dias

a.3.2) Se casado: Certidão de casamento (**Validade:** 90 dias);

Obs.: Para casamentos realizados no exterior, deve-se apresentar cópia da certidão de casamento e a tradução emitida pelo consulado;

a.4) Pacto antenupcial:

a.4.1) Para os seguintes regimes de casamento (antes de 26/12/1977): Comunhão parcial de bens; ou Participação final dos Aquestos; ou Separação total de bens (separação convencional ou separação de bens).

a.4.2)Para os seguintes regimes de casamento (após 26/12/1977): Comunhão universal de bens; ou Participação final dos Aquestos; ou Separação total de bens (separação convencional ou separação de bens).

a.5) Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) completa com recibo de entrega (último exercício);

a.6) Profissão:

a.6.1) Se Assalariado: (i) Com Renda variável: Contracheque dos três últimos meses; (ii) Com Renda fixa: Contracheque do último mês;

a.6.2) Se Empresário, autônomo, profissional liberal: Extratos bancários dos três últimos meses com a logo do banco, nome do correntista, agência e número de conta;

b) Se PESSOA JURÍDICA:

b.1) Documentação da empresa:

b.1.1) Se S/A (Sociedade Anônima): Estatuto social e ata de posse/eleição da atual diretoria.

b.1.2) Se LTDA (Sociedade Limitada): Contrato Social e última alteração contratual, conforme último arquivamento na Junta comercial.

b.1.3) Se SLU (Sociedade Limitada Unipessoal): Ato constitutivo.

b.2) Certidão Simplificada da Junta Comercial (Validade: 30 dias).

b.3) Documento de Identificação vigente do(s) representante(s) legal(s) ou procurador(es): Carteira de Identidade (RG); Carteira Nacional de Habilitação (CNH); Registro Nacional de Estrangeiro (RNE); Passaporte; ou Carteira profissional (serão aceitas somente OAB, CRM, CREA, CRA e CRC), com CPF (Cadastro de Pessoa Física);

Obs.: (i) Nos casos de CNH, RNE e Passaporte **deve-se observar a validade no documento;**(ii) Em caso de representação por meio de procuração, será necessária a sua apresentação/envio, conforme disposto no Item nº 4.1.5 abaixo.

b.4) Faturamento mensal dos últimos 12 (doze) meses;

b.5) Último balanço com DRE e último balancete com DRE ou 2 (dois) últimos balanços com DRE;

Abertura do endividamento bancário (modalidade, prazo, garantias, vencimentos e valor), caso exista;

Obs.: Nos casos de envio de extrato bancário, serão necessários os 3 (três) últimos meses com a logo do Banco/nome do correntista, agência e número de conta;

9.2.2. Será exigida a mesma documentação a que se referem o Item nº 4.1.3 para o cônjuge/companheiro(a) do(s) ARREMATANTE(S), se houver.

9.2.3. Aprovado o crédito pelo VENDEDOR, o(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) deverá(ão) apresentar, em até 5 (cinco) dias úteis, os demais documentos que serão solicitados para a emissão e registro do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária. Havendo a omissão do(s)PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) quanto à solicitação, incidirá o disposto no item 9.7.2.

9.2.4. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m) ciência e concorda(m) que serão incluídos no valor a ser financiado junto ao VENDEDOR, as despesas com ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bem Imóvel) e registro da transferência e alienação fiduciária do imóvel, bem como tarifa de cadastro e tarifa de bens recebidos em garantia, sem prejuízo de outras despesas que vierem a ser incluídas no contrato, salvo disposição em sentido contrário pactuada pelas Partes.

9.2.5. Para o financiamento é obrigatória, por parte do(s) ARREMATANTE(S), a contratação de seguro contra os riscos de Morte e Invalidez Permanente (MIP) conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de Danos Físicos ao imóvel (DFI). Não havendo a contratação dos referidos seguros ou caso o(s) ARREMATANTE(S) não se enquadre(m) nas regras estabelecidas pela(s) segurador(as) oferecida(s) pelo VENDEDOR, este oportunizará ao(s) ARREMATANTE(S) a opção de realizar o pagamento à vista do valor integral remanescente, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação enviada pelo VENDEDOR para manutenção da arrematação.

9.2.6. Uma vez aprovado o crédito e entregue toda a documentação solicitada pelo VENDEDOR, as Partes envidarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização e registro do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em garantia, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da formalização da aprovação de venda por parte do VENDEDOR, salvo se negociadas condições especiais pelas partes.

9.2.7. Não havendo a aprovação do crédito pelo VENDEDOR, este comunicará ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S), no endereço de e-mail indicado na Ata de Arrematação, sobre a negativa, bem como oportunizará o pagamento à vista do valor remanescente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da comunicação enviada pelo VENDEDOR para manutenção da arrematação. Não havendo a concordância do(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) em realizar o pagamento à vista, o VENDEDOR devolverá o valor do sinal recebido(a) na conta indicada na Ata de Arrematação, em seu valor nominal. O LEILOEIRO também devolverá diretamente o valor adimplido à título de comissão.

9.3. DA VENDA FINANCIADA POR OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

9.3.1. Para as vendas de imóveis com status de DESOCUPADOS, poderão o(s) ARREMATANTE(S) quitar o saldo remanescente por meio de financiamento bancário junto à instituição financeira de escolha do(s) ARREMATANTE(S), observados os termos do Item nº 9.3.2, cujo valor deverá ser creditado na conta corrente nº 1157952-8, de titularidade do VENDEDOR BANCO INTER S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.416.968/0001-01, junto ao Banco Inter S/A (nº Banco: 077), agência nº 0001-9.

9.3.2. Após a comprovação do pagamento do valor correspondente ao sinal do financiamento, o(s) ARREMATANTE(S) terá(ão) que comprovar ao vendedor: i) a solicitação do financiamento junto a outra Instituição Financeira, no prazo de 10 dias; ii) a contratação do financiamento junto a outra instituição financeira, no prazo de 30 dias após o prazo anterior; iii) a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo de 60 dias contados da concessão do crédito mencionado no item anterior; iv) registro da escritura, nos 60 dias subsequentes à lavratura.

9.3.2.1. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que deverá(ão) solicitar à instituição financeira escolhida que insira expressamente no Contrato de Compra e Venda a ser firmado: (i) as condições referentes à situação de ocupação do IMÓVEL; (ii) as eventuais ações judiciais existentes e (iii) a responsabilidade pelas despesas e tributos referentes ao IMÓVEL, sob pena de rescisão desta Arrematação, nos termos do item nº 9.7.2.

9.4. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS)

9.4.1. Serão de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S) todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) e constituição da garantia de Alienação Fiduciária (formalização e registro), tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que aqui não tenham sido mencionadas. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante à SPU (Secretaria do Patrimônio da União) ou Prefeitura estejam em nome do VENDEDOR ou de terceiros, cooperando o VENDEDOR com os documentos necessários para efetiva transferência.

9.4.2. Vencida a documentação disponibilizada para outorga/registro da Escritura Pública ou para o respectivo registro do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária em

garantia, por culpa do(s) ARREMATANTE(S), ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

9.4.3. A transmissão da posse direta (para imóvel(is) desocupados) ou indireta (para imóvel(is) ocupados) pelo VENDEDOR, se dará na data do registro da respectiva escritura pública e/ou contrato de compra e venda com alienação fiduciária na matrícula imobiliária, salvo disposição expressa pelas partes em sentido contrário.

9.4.3.1. Constitui-se obrigação do(s) ARREMATANTE(S), a partir de sua imissão na posse direta do imóvel, defendê-lo contra todo e qualquer ato de terceiros, promovendo, em tempo e às suas expensas, as medidas que se fizerem necessárias em juízo ou fora dele.

9.4.4. Para os casos de venda de **imóvel(is) DESOCUPADOS**, todos os tributos, taxas, despesas, débitos, inclusive condominiais, e encargos que recaírem sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente Edital, (i) até a data de formalização/lavratura da escritura pública/contrato de compra e venda ou (ii) em até 90 (noventa) dias após a assinatura da ata de arrematação, o que ocorrer primeiro, serão de responsabilidade exclusiva do VENDEDOR.

9.4.4.1. Ocorrida uma das condições acima elencadas, todos os tributos, despesas, débitos e encargos que recaírem sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente Edital, inclusive débitos condominiais serão de responsabilidade exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou do(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s) do(a) CONTRATO/CCB. Ressalta-se que a quitação à dívida conferida ao(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s) não abrangeu eventuais débitos condominiais em aberto não identificados pelo VENDEDOR naquela data, cujos pagamentos não foram efetuados pelo VENDEDOR.

9.4.5. Para os casos de venda de **imóvel(is) OCUPADOS, independente da forma de pagamento escolhida, o(s) ARREMATANTE(S), a partir da data da arrematação, é (são) responsável(veis) por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais. Também são de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S) eventuais despesas condominiais anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo VENDEDOR e, portanto, não incorporaram ao saldo devedor do fiduciante.**

9.4.6. Caso haja a constatação pelo VENDEDOR acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento do sinal ou preço do imóvel, esteja ele OCUPADO ou DESOCUPADO, o VENDEDOR comunicará ao(s) ARREMATANTE(S), por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Arrematação, sobre a irregularidade, devendo o(s) ARREMATANTE(S) comprovar(em) a regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao VENDEDOR, no valor de 20,0% (vinte por cento) do valor do tributo em atraso,

sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do VENDEDOR até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel, ficando, ainda, facultado ao VENDEDOR proceder com o desfazimento da venda em caso da inércia para pagamento após o envio da notificação, sem prejuízo da cobrança de honorários advocatícios.

9.5. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO(S) IMÓVEL(IS)

9.5.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não podendo o(s) ARREMATANTE(S) alegar(em) desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização dos bens, tampouco pleitear(em) qualquer medida compensatória contra o VENDEDOR, mesmo quando não tenha sido possível a visitação ao(s) imóvel(is), ficando o(s) ARREMATANTE(S) responsável(is), ainda, por qualquer regularização eventualmente necessária em relação ao(s) imóvel(is).

9.5.2. As fotos dos bens disponibilizadas no site do LEILOEIRO OFICIAL, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer imóvel, deve-se dar somente após prévia visitação física ao(s) imóvel(is), quando disponível tal diligência, ou mediante a concordância com a visualização do(s) imóvel(is) apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações do(s) imóvel(is), o que desde é acatado pelo(s) ARREMATANTE(S).

9.5.3. É de responsabilidade exclusiva do(s) ARREMATANTE(S) buscar e conferir quaisquer informações relacionada(s) à descrição do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a sinalização de que elas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que essas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, por conseguinte, arguir(em) qualquer responsabilização do VENDEDOR por eventual omissão nas informações descritas no Anexo nº 1 deste Edital.

9.5.4. O(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos em relação ao(s) imóvel(is), especialmente no tocante a 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, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), 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.

9.6. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

9.6.1. O(s) ARREMATANTE(S) fica(m) informado(s) e ciente(s) de que as ações judiciais relacionadas ao(s) imóvel(is), das quais o VENDEDOR tenha tomado conhecimento até o momento da publicação deste Edital, estão descritas no Anexo nº 1 do presente instrumento. No entanto, ressalta-se que é de responsabilidade exclusiva do(s) ARREMATANTE(S) realizar a devida *due diligence* (auditoria) sobre o(s) imóvel(is) de seu interesse, inclusive para obter informações sobre a existência de ações judiciais que não estejam descritas no Anexo nº 1, bem como em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou integração do(s) imóvel(is) ao patrimônio do VENDEDOR.

9.6.2. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m), neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is) em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o(s) imóvel(is) arrematado(s) e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is) a eles relacionados, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação de tais procedimentos para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

9.6.3. A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, ainda que não descritas no Anexo nº 1 deste Edital, não enseja ao(s) ARREMATANTE(S) o direito à desistência da arrematação.

9.6.4. Quando a existência de ação judicial colocar óbice à transferência imediata da propriedade do(s) imóvel(is) ao(s) ARREMATANTE(S), a arrematação implicará na transmissão dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), ficando a transferência plena da propriedade condicionada à improcedência das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço do(s) imóvel(is) para todos os fins de direitos.

9.6.5. Nas hipóteses de arrematação de imóvel(is) desocupado(s), porém com ações judiciais pendentes de julgamento definitivo, o(s) ARREMATANTE(S) será(ão) imitido(s) na posse a partir da lavratura da escritura pública/contrato de compra e venda, devendo aguardar a confirmação da licitude do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, dos leilões judiciais ou da integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR, mediante o trânsito em julgado de tais ações judiciais, para que se confirme a validade da compra e venda, segundo as formas e condições gerais tratadas neste instrumento.

9.6.6. Recairá sobre o VENDEDOR o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo que, sobrevindo decisão judicial, de ações ajuizadas antes ou depois da

arrematação, que invalide a consolidação da propriedade e/ou os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR e/ou a integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR, a arrematação será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação.

9.6.6.1. Nas hipóteses acima, o VENDEDOR fica responsável por devolver ao(s) ARREMATANTE(S) o valor recebido pela venda do(s) imóvel(is), incluída a comissão do LEILOEIRO OFICIAL, a qual será posteriormente repassada à este. A responsabilidade do VENDEDOR abrangerá, também, o reembolso dos valores comprovadamente despendidos pelo(s) ARREMATANTE(S) a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo(s) ARREMATANTE(S) o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Os valores serão atualizados pelos índices aplicados às cadernetas de poupança, desde o dia do desembolso do(s) ARREMATANTE(S) até a data da restituição.

9.6.6.2 A rescisão da arrematação por evicção de direito não confere ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro de 2002, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo VENDEDOR.

9.6.7. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade pelo eventual insucesso de tais medidas, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(s) ARREMATANTE(S) vier(em) a substituir o VENDEDOR no polo ativo da ação em trâmite contra o(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s).

9.7. DA RESCISÃO, DA DESISTÊNCIA e DAS PENALIDADES

9.7.1. Até a data da lavratura da Escritura Pública ou formalização do Contrato de Compra e Venda e Alienação Fiduciária em garantia é permitida, sem prejuízo das demais disposições deste Edital, a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses:

a) por problemas cadastrais do(s) ARREMATANTE(S);
b) por impossibilidade documental;
c) quando o(s) ARREMATANTE(S) tiver(em) seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal;
d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou
e) nos casos previstos em lei.

9.7.1.1. Nas hipóteses acima, aplicam-se as cláusulas 9.6.6.1 e 9.6.6.2 para fins de ressarcimento do(s) ARREMATANTE(S) pelos valores despendidos com a arrematação.

9.7.2. Ficará a critério do VENDEDOR rescindir o negócio, nas seguintes hipóteses:

a) ausência de assinatura ou entrega de qualquer documento necessário à transferência da propriedade e/ou alienação fiduciária do(s) imóvel(is);
b) descumprimento de qualquer das condições previstas neste Edital, em especial aquelas contidas no item 4.2.;
c) inércia do(s) ARREMATANTE(S) em indicar o Cartório de Notas para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo de 10 (dez) dias, a contar do envio pelo VENDEDOR de e-mail para indicação de tabelionato;
d) inércia do(s) ARREMATANTE(S) em assinar a Escritura Pública de Compra e Venda ou o Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária nos prazos estipulados neste Edital;
e) inadimplemento de qualquer despesa necessária para transferência da propriedade ou dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais ou de parcela do financiamento, caso ainda não tenha sido formalizado e/ou registrado a transferência da propriedade e/ou alienação fiduciária do(s) imóvel(is);
f) atraso ou impossibilidade do registro da Escritura Pública de Compra e Venda ou do Contrato de Compra e Venda com pacto Adjeto de Alienação Fiduciária por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S);
g) não comprovação pelo(s) ARREMATANTE(S), no prazo estabelecido, da solicitação de financiamento junto a outras instituições financeiras;
h) não fazer constar no Contrato de Compra e Venda, firmado junto a outra instituição financeira, as condições referentes à situação de ocupação do imóvel, as eventuais ações judiciais existentes e a responsabilidade pelas despesas e tributos referentes ao imóvel.

9.7.2.1. A rescisão do negócio em qualquer das hipóteses acima não importa qualquer direito de indenização ou reparação ao(s) ARREMATANTE(S), devendo o VENDEDOR realizar apenas a devolução dos valores nominais já pagos pelo(s) ARREMATANTE(S), sem correção ou atualização monetária, deduzida uma multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação em favor do VENDEDOR e sem devolução da comissão do LEILOEIRO OFICIAL, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda.

9.7.2.2. Caso o VENDEDOR opte por não rescindir o contrato nas hipóteses de atraso na lavratura ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda ou do Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de Alienação Fiduciária, por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), haverá a cobrança de multa no importe de 1,0% (um por cento) ao mês sobre o valor da aquisição do imóvel, por cada mês de atraso, até a efetiva lavratura e/ou registro, bem como eventuais honorários advocatícios e custas processuais despendidos pelo VENDEDOR em eventual propositura de ação de obrigação de fazer.

9.7.3. Na hipótese de a Ata de Arrematação ser assinada por ARREMATANTE casado sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública ou Contrato de Compra e Venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, sob pena de desfazimento do negócio e incidência da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação e perda da comissão de 5% (cinco por cento) da comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

9.7.3.1. Aplica-se a penalidade prevista no item anterior na hipótese de a Ata de Arrematação ter sido assinada em desconformidade com os atos constitutivos da pessoa jurídica.

9.7.4. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do LEILOEIRO OFICIAL, no(s) prazo(s) estabelecido(s) neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do(s) ARREMATANTE(S), ficando este(s) obrigado(s) a pagar(em) o valor da comissão devida ao LEILOEIRO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance ou proposta efetuada em favor do VENDEDOR, destinada ao reembolso das despesas incorridas.

9.7.5. Ocorrendo o desfazimento da arrematação, por qualquer motivo, o(s) ARREMATANTE(S), quando estiverem na posse direta do imóvel, deverá(ão), no prazo de 15 (quinze) dias contados da devida notificação no endereço residencial e/ou eletrônico constantes da Ata de Arrematação, efetuar a entrega das chaves do imóvel ao VENDEDOR, o qual deverá estar inteiramente desocupado de pessoas e coisas, e à disposição do VENDEDOR, sob pena de multa de 2% (dois por cento) ao mês a título de aluguel em favor do VENDEDOR, calculada *pro rata die*, sobre o valor da arrematação, até a efetiva entrega das chaves, devidamente atualizado de acordo com a variação da caderneta de poupança, sem prejuízo de ajuizamento das medidas judiciais cabíveis.

9.7.6. Em caso de ajuizamento de ação judicial para fazer cumprir as regras deste Edital, eventuais honorários advocatícios e custas processuais despendidos pelo VENDEDOR serão cobrados do(s) ARREMATANTE(S), podendo os valores correspondentes a essas despesas, inclusive, serem deduzidos do valor pago a título de aquisição do(s) imóvel(s) ou do sinal (na hipótese de pagamento financiado).

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Ao concorrer para a aquisição do(s) imóvel(is) por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo(s) ARREMATANTE(S) das condições estipuladas neste Edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de LEILOEIRO OFICIAL.

10.2. Integram a este Edital as condições para participação de leilões na modalidade online dispostas no site do LEILOEIRO OFICIAL, bem como os Anexos: nº 1 (Dos Imóveis); 2 (Da Proposta para a compra de imóveis), 3 (Declaração de Estado Civil – Para: Solteiro/viúvo/divorciado/desquitado ou separado) e 4 (Declaração de Estado Civil - Para: Casado)

10.3. A tolerância pelo VENDEDOR e/ou ARREMANTE(S), quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Edital ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

10.4. O(S) ARREMATANTE(S) é (são) responsável (is) pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, estando ciente(s) de que o VENDEDOR poderá lhes direcionar quaisquer notificações e/ou comunicações decorrentes da arrematação, reconhecendo, desde já, a validade destes atos. Qualquer alteração do(s) endereços(s) deve ser formalmente informada ao VENDEDOR, sob pena de serem consideradas válidas todas as notificações e comunicações feitas no(s) endereços(s) descritos na Ata de Arrematação.

10.5. O(s) ARREMATANTE(S) declara(m) ciência e total concordância de que a escritura pública ou o contrato de compra e venda será formalizado com a(s) mesma(s) pessoa(s) que constar(em) da Ata de Arrematação.

10.6. Em caso de ausência de alguma informação e/ou dúvidas sobre o processo de arrematação, o(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) entrar em contato com a empresa responsável pelo leilão através do endereço eletrônico do LEILOEIRO OFICIAL, telefone(s) e/ou endereço comercial, conforme Item nº 2 deste Edital.

10.7. Quaisquer notificações ou outras comunicações requeridas ou permitidas sob este Edital deverão ser feitas, por escrito, e enviadas por carta registrada direcionadas aos endereços residenciais/comerciais ou eletrônicos das Partes dispostos na Ata de Arrematação, exceto se outra forma for informada pelas Partes.

10.8. Houve a intimação do(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s) para purga da mora, nos termos do art. 26 e 26-A da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023, tendo sido igualmente cumprido todo o procedimento de execução extrajudicial legalmente previsto, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descrito(s) no Anexo nº 1. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 e seguintes da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023, o(s) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s) foram devidamente notificados e, na sequência, realizados o 1º (primeiro) e 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos referidos artigos. Não houve êxito nestes leilões, o que implicou na consequente integração do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR e exoneração da

dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Deste modo, o presente leilão representa oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

10.9. O(s) ARREMATANTE(S) expressamente autoriza(m) o VENDEDOR a usar seus dados pessoais constantes na Ata de Arrematação, relativos à(s) sua(s) qualificação(ões), para constá-los em Notificação Extrajudicial a ser enviada, se for o caso, ao condomínio edilício a que pertence o(s) imóvel(eis) objeto(s) da arrematação, com o objetivo de informar a transferência da posse/propriedade do bem ao(s) ARREMATANTE(S), e, consequentemente, das obrigações condominiais relativa(s) ao(s) referido(s) imóvel(is).

10.10. Compete exclusivamente ao(s) PROPONENTE(S)/ARREMATANTE(S) manter seu endereço de e-mail atualizado junto ao VENDEDOR e ao LEILOEIRO OFICIAL, sob pena de considerarem válidas todas as informações, notificações e comunicações, de qualquer espécie, enviadas ao e-mail fornecido.

10.11. No que couber, as partes admitem a utilização de assinatura eletrônica, inclusive não ligada à ICP-Brasil, podendo o serviço de assinatura ser prestado por qualquer terceiro cujo objeto seja a prestação desse tipo de serviço. A assinatura eletrônica passa a ser admitida em todos os documentos que envolvam as partes, seja na qualidade de partes, intervenientes, ou como terceiros a quem o documento venha a ser oposto, de maneira que os documentos assim assinados constituem documentos eletrônicos para os fins do artigo 10, caput e § 2º, da MP 2.200-2/01; podendo eles, de igual forma, serem recepcionados eletronicamente pelos oficiais de registros e oficiais, nos termos do artigo 1º, § 5º do Provimento 95 do CNJ publicado em 01/04/2020.

Fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2025.

_____

BANCO INTER S/A
CNPJ nº 00.416.968/0001-01

ANEXO Nº 1 – DO(S) IMÓVEL(IS):

LOTE Nº 1
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): MAYCKON JESSE DA SILVA
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: A casa geminada nº 01 do Condomínio Residencial 187, a qual contém área privativa de 49,40m², área de uso comum de 0,60m², área total de 50,00m², correspondendo à fração ideal de 50,00% do terreno de 201,38m², onde está construído referido condomínio, localizado na rua Luiz Castro, nº 1209, bairro Espinheiros, Itajaí/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2o da Lei no 7.433/85 e do Art. 3o do Decreto no 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula CNM: 104497.2.0054201-82 trasladada da Matrícula nº 54.201 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 9.6 DESTE EDITAL: Ação Anulatória autuada sob o nº 5024094-08.2025.8.24.0033, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC
6 – VALOR EM REAIS: R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)

LOTE Nº 2
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): NICOLAS NICOLICH NICOLI
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Apartamento Nº 1407, localizado no 14º pavimento, com acesso pela Rua Sapetuba, nº 166, do 'CONDOMÍNIO VIEW BUTANTÃ", situado na Rua Sapetuba, nºs 150, 166 e 172, Rua Miragaia, nº 220 e Rua Martins, nº 231, Quadra 17, no 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo/SP, com 45,530m² de área privativa, com 44,223m² de área de uso comum, cabendo a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem, perfazendo a área real total de 89,753m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0057870 no solo e nas partes comuns do condomínio. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula nº 289.903 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 9.6 DESTE EDITAL:

6 – VALOR EM REAIS: R$399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais)

LOTE Nº 3
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): THAYNA CRISTINE DA SILVA DE PAULA
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Residência em alvenaria, de 01 pavimento, com a área construída de 102,41m² frente para a Rua Jaime de Moura Lima nº 1191, edificada sob o Lote nº 20, da quadra 34, medindo 200,00m², no Conjunto Habitacional Eng. Luiz de Sa, subdivisão do lote 01, este da subdivisão do lote 66 e parte do Lote 66-B, da Gleba Jacutinga, Londrina/PR. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula CNM: 080085.2.0040182-25 trasladada da Matrícula nº 40.182 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 9.6 DESTE EDITAL:
6 – VALOR EM REAIS: R$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais)

LOTE Nº 4
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): MAURICIO GONCALVES COSTA
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Casa de nº 01, pavimento térreo do Residencial Moradas do Bosque 149, situada na Rua Alvício Ilustre de Souza, nº 418, Morada do Bosque, Cachoeirinha/RS, CEP: 94960-852. Área construída de 44,86m², área real privativa e área real total de 51,84m². Corresponde o uso exclusivo de um terreno constituído pela área ocupada pelo jardim frontal, área ocupada pela unidade construída e área ocupada pelo quintal aos fundos, com área de 105,00m² e fração ideal no solo e nas coisas de uso comum do condomínio de 0,50. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula CNM: 165639.2.0001494-77 trasladada da Matrícula nº 1.494 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeirinha/RS.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 9.6 DESTE EDITAL: Ação anulatória c/c revisional autuada sob nº: 5008270-28.2025.8.21.0086, em trâmite perante a 13ª Vara Cível de Cachoeirinha/RS.

6 – VALOR EM REAIS: R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)

LOTE Nº 5
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): GABRIEL JOSÉ SCHIAVINATO
2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: Lote nº 44, localizado na Via Vescovato, na quadra D, do loteamento fechado Residencial Villa Lombarda, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, com a área de 1.000,00m². Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula abaixo mencionada.
3 – MATRÍCULA(S) E CARTÓRIO: Imóvel objeto da Matrícula CNM: 123687.2.0029927-65 trasladada da Matrícula nº 29.927 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos/SP.
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: Ocupado
5 – CIÊNCIA DE AÇÃO(ÕES) JUDICIAL(IS) PELO VENDEDOR, OBSERVADO O DISPOSTO NO ITEM 9.6 DESTE EDITAL:
6 – VALOR EM REAIS: R$1.350.000,00 (um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)

ANEXO Nº 2 – DA PROPOSTA PARA A COMPRA DE IMÓVEL(IS) E PARA OS LANCES CONDICIONAIS:

À (ao) _____,

Segue abaixo a minha proposta para aquisição do(s) imóvel(is)_____, ofertado(s) no leilão extrajudicial do dia____/___/_____.

1 – DOS DADOS DO(S) PROPONENTE(S):

1.1 – SE PESSOA FÍSICA:

Nome:		
Nacionalidade:	Profissão:	
Filiação:		
Data de Nascimento:	CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:	
Nome Cônjuge (Se tiver):		
Nacionalidade:	Profissão:	
Filiação:		
Data de Nascimento:	CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:	

Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cidade:		UF:
Tel. fixo:	Tel. Celular:	
E-mail:		

1.2 – SE PESSOA JURÍDICA:

Nome/Razão Social:		
CNPJ:		
Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cidade:		UF:
Tel. fixo:	Tel. Celular:	

E-mail:	
Nome do Representante:	
Nacionalidade:	Profissão:
CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:

2 – DO ENDEREÇO E MATRÍCULA/CARTÓRIO DO(S) IMÓVEL(IS):

3 – DO VALOR DA PROPOSTA:

O valor de R$____ (_____) acrescido comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação referente à comissão do LEILOEIRO OFICIAL.

4 – DA FORMA DE PAGAMENTO:

4.1 – À VISTA ( )

4.2 – FINANCIADO PELO VENDEDOR ( )

OPÇÃO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA				
STATUS DE OCUPAÇÃO	SINAL MÍNIMO	Nº DE PARCELAS MENSAIS	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MENSAL
DESOCUPADO	30%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	10% AO ANO	IPCA
OCUPADO	30%	24 a 240 PARCELAS MENSAIS	10% AO ANO	IPCA

4.2.1 – OPÇÃO 1 ( ): Sinal de 30% (Trinta por cento) e saldo restante em até _____ parcelas mensais com juros de 10% (dez por cento) ao ano e correção mensal pelo IPCA.

4.2.2 – OPÇÃO 2 ( ): Sinal de 30% (trinta por cento) e saldo restante em até _____ parcelas mensais com juros de 10% (dez por cento) ao ano e correção mensal pelo IPCA.

4.3 – FINANCIADO POR OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ( )

4.3.1 – OPÇÃO: Sinal de 30% (Trinta por cento) e saldo restante financiado por outra instituição financeira

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Edital de Leilão, assumindo inteira responsabilidade.

_____, _____de _____de 2_____.

ANEXO Nº 3 – Declaração de Estado Civil (Para: Solteiro/viúvo/divorciado/desquitado ou separado)

Ao Banco Inter S/A

TERMO DE DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL

Declarante:

Nome completo:

_____

Nacionalidade:_____

_____

Profissão:

_____

RG/CNH

nº:_____

CPF nº:

_____

Endereço:

_____

DECLARO, para os devidos fins, sob as penas da Lei, que meu estado civil é o de _____ e que _____

(solteiro, viúvo, divorciado, separado) *(mantenho/não mantenho)*

união estável de acordo com a Lei nº 9.278/96 e com as alterações introduzidas pelo art. 1.723 do CC, sendo que, a omissão ou falsidade havida nesta declaração em relação ao estado civil do(a) declarante, que possa prejudicar direito ou criar obrigação, alterando a verdade sobre fato juridicamente relevante, sujeitará o(a) declarante às consequências legais previstas no art. 299 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo de eventual responsabilização civil.

DECLARO, ainda, que providenciarei a minha certidão de registro civil atualizada, mediante requerimento e no prazo indicado pelo Credor Fiduciário/Promitente Vendedor, a fim de possibilitar o registro da Escritura Pública/Contrato de Compra e Venda, bem como que a certidão civil apresentada, neste ato, não sofreu alteração substancial quanto à alteração de estado civil.

Mantendo união estável, DECLARO que os dados do meu/minha companheiro(a) são:

Nome completo:

_____

Nacionalidade:_____
___
Estado civil:
_____
Profissão:
_____
RG/CNH nº:
_____
CPF nº:
_____

Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração em única via.

_____, ____ de _____ de _____.

_____
NOME e CPF do(a) Declarante

ANEXO Nº 4 – Declaração de Estado Civil (Para: Casado)

Ao Banco Inter S/A

TERMO DE DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL

Declarantes:

Nome completo:

_____

Nacionalidade:_____

_____

Profissão:

_____

RG nº:

_____

CPF nº:

_____

Endereço:

_____

Nome completo:

_____

Nacionalidade:_____

_____

Profissão:

_____

RG nº:

_____

CPF nº:

_____

Endereço:

_____

DECLARAMOS, para os devidos fins, sob as penas da Lei, que somos casados no regime de _____

_____

(Separação de bens; Comunhão Parcial ou Universal de bens ou Participação final dos aquestos)

e, que qualquer omissão ou falsidade havida nesta declaração em relação ao estado civil dos declarantes que possa prejudicar direito ou criar obrigação, alterando a verdade sobre fato

juridicamente relevante, sujeitará os declarantes às consequências legais previstas no art. 299 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo de eventual responsabilização civil.
Declaramos, ainda, que providenciaremos a certidão de registro civil atualizada, mediante requerimento e no prazo indicado pelo Credor Fiduciário/Promitente Vendedor, a fim de possibilitar o registro da Escritura Pública/Contrato de Compra e Venda, bem como que a certidão civil apresentada neste ato, não sofreu alteração substancial quanto à alteração de estado civil e/ou regime de casamento.

Por ser expressão da verdade, firma a presente declaração em única via.

_____, ____ de _____ de _____.

_____ (Nome e CPF do(a) declarante)

_____ (Nome e CPF do(a) declarante)

banco inter