EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE
Data: 13 de novembro 2025, às 10:10 horas
Leiloeira: Fernanda de Mello Franco
CONDIÇÕES DE VENDA

1. Dos procedimentos gerais de participação e realização do leilão

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, conforme descritos no Anexo I deste edital, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao VENDEDOR o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

1.2 O leilão será realizado na modalidade de "MAIOR LANCE CONDICIONAL", ou seja, o lance vencedor estará sujeito à aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de justificativa. O maior lance ofertado não gera direito adquirido ao proponente, sendo a venda considerada efetivada apenas após a manifestação formal de aceite pelo VENDEDOR

1.3. Ao ofertar o lance, o interessado 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 em 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.

1.4. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. 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, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.5. 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 SLU, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais que não sejam de responsabilidade Limitada. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o VENDEDOR poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

2. Das visitas prévias aos imóveis

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

3. Das condições de participação, habilitação e leilão por meio eletrônico - *online*

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 - *online*, 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 - *online* no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance no 01 (um) minuto antecedente ao horário previsto para o encerramento do lote, será concedido mais 1 (um) minuto, 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 o 1 (um) minuto final, ficando como vencedor o último lance ofertado, sempre condicionado a aprovação do VENDEDOR – conforme previsto no item 1.2 deste edital.

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. Se há a intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, bem como informado o percentual de copropriedade de cada uma delas e juntada a documentação dos demais participantes na aquisição.

3.5.2. Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise constante no item 4.1 abaixo.

3.6. Os lances condicionais oferecidos no leilão por meio eletrônico - *online* 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, 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 anteriores ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, ainda que decorrente de transferências anteriores, 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 90 (noventa) 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 ou **Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária**".

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

4.7. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo VENDEDOR, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o VENDEDOR responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o VENDEDOR não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, sendo o valor pago corrigido da seguinte forma: (i) **pagamento a vista** - será considerado o menor valor dentre os índices IGP-M da FGV, IPCA e/ou o índice de correção do TJ, a contar da data do pagamento; (ii) pagamento parcelado - será utilizado o mesmo índice de correção da parcela, contado do seu desembolso parceladamente. Em ambos

os casos serão considerados a comissão do Leiloeiro e os custos despendidos com escritura e registro da propriedade, até o momento em que houver o primeiro acionamento do VENDEDOR ao Arrematante/comprador para o pleito de desfazimento da venda, não cabendo, portanto, atualização do valor caso haja inercia do Arrematante/comprador em sequenciar com o distrato naquele momento. Além disso não será conferido ao Arrematante/Comprador o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

5. Das condições específicas para imóveis rurais

5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** Elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (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.

5.3. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, para as vendas à vista será lavrada a escritura pública de Venda e Compra, sendo que na opção de pagamento parcelado ou financiamento, será lavrada escritura pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, nos termos dos itens 11.1 e 11.4.

6. Dos procedimentos gerais para pagamento

6.1. Ocorrendo a aprovação pelo VENDEDOR do valor do lance condicional ofertado – conforme previsto no item 1.2, o Arrematante/Comprador deverá pagar em até 5 (cinco) dias úteis, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, o seu lance, 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.

6.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de débito em conta de sua titularidade mantida no Banco, TED ou PIX, oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo VENDEDOR, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

6.3. Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão

para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance condicional ofertado – ficando condicionado a aprovação do VENDEDOR, os quais sendo aprovados terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise contida no item 4.1.

6.4. O pagamento relativo ao sinal (vendas parceladas ou financiadas) ou ao valor integral (vendas à vista) e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade de o VENDEDOR resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que dispõe o item 4.1.

6.5. Somente poderá ser objeto de financiamento imobiliário perante o Vendedor, imóvel residencial, ocupado e sem restrição documental, ficando limitado o valor do financiamento a 60% do valor da avaliação do Vendedor.

7. Das condições de pagamento

7.1. Do pagamento à vista, sem desconto: Pagamento da integralidade do valor deverá ocorrer em até 48 horas, a contar da comunicação do Leiloeiro de que o valor condicional ofertado foi aprovado pelo VENDEDOR, bem como a análise cadastral.

7.1.a) O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 24 horas, a contar da comunicação do Leiloeiro da aprovação da venda pelo VENDEDOR, a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor de arremate do leilão aprovado pelo Vendedor.

7.2. Do pagamento parcelado em até 03 (três) parcelas: independentemente do valor de arremate, será exigido o sinal mínimo de 30% (trinta por cento) e o saldo restante deverá ser pago em 03 (três) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

7.2.a) Do pagamento à prazo/financiado: Pagamento do sinal mencionado no item 7.2 do deste instrumento, deverá ocorrer em até 48 horas, a contar da comunicação do Leiloeiro de que o valor condicional ofertado foi aprovado pelo VENDEDOR, bem como a análise cadastral.

7.1.b) O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 24 horas, a contar da comunicação do Leiloeiro da aprovação da venda pelo VENDEDOR, a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor de arremate do leilão aprovado pelo Vendedor.

8. Do Financiamento de imóveis residenciais, ocupados e sem restrição documental

8.1. Em qualquer das modalidades de financiamento a garantia exigida será a alienação fiduciária do imóvel, sendo exigido que o Arrematante/Comprador tenha procurado a Instituição indicada pelo VENDEDOR para consulta prévia de enquadramento antes da data do leilão.

8.4. A posse direta do imóvel será transferida ao Arrematante/Comprador somente após a apresentação da matrícula do Registro de Imóveis, contemplando o registro do instrumento da aquisição bem como a alienação fiduciária a favor da Instituição que concedeu o financiamento.

9. Dos impedimentos para aquisição com opção de pagamento a prazo ou financiamento

9.1. É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para Arrematantes/Compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o VENDEDOR ou outras instituições financeiras, ou, ainda, que figurem no cadastro de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando a, Serasa e SPC.

9.2. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do VENDEDOR. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do VENDEDOR. Em qualquer situação não há obrigação do VENDEDOR informar ao Arrematante/Comprador as restrições existentes, ficando a seu critério a conclusão ou não da venda.

10. Das condições para pagamentos a prazo

10.1. As vendas, inclusive, mas não se limitando, àquelas a prazo estarão sujeitas à análise de crédito pelo VENDEDOR, bem como às demais condições previstas neste edital, em especial, no item 4.1.

10.2. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse, quando for o caso, e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. Considerando que a liberação da venda somente ocorrerá após superada as análises previstas neste edital, poderá ocorrer o pagamento da 1ª parcela em um prazo inferior a 30 (trinta) dias da data do leilão.

10.3. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro da escritura na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução da escritura nos termos da Lei 9.514/97.

11. Da Escritura Pública para vendas à vista e Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia para vendas parceladas

11.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas à vista, será formalizada a escritura pública de venda e compra, e nas vendas a prazo, será celebrada escritura pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, ambas em até 90 (noventa) dias, contados a partir da data da assinatura do recibo, 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.

11.2. As escrituras deverão ser registradas 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.

11.3. O Comprador deverá apresentar ao VENDEDOR cópia da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade da transferência por tributos e encargos, no prazo de 30 (trinta) dias, após o efetivo registro da escritura na matrícula. O não cumprimento do prazo estabelecido acarretará as penalidades previstas no item 21.5.

11.4. As escrituras públicas serão lavradas obrigatoriamente perante o 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, indicado pelo VENDEDOR.

11.5. 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.

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

12.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública, nos casos de pagamento à vista ou parcelado, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme o caso. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública e registro, no prazo de 90 (noventa) dias, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

13. Das despesas com a transferência dos imóveis

13.1. 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 e qualquer outro documento necessário para o ato, inclusive o recolhimento, e qualquer tipo de regularização de foro, de laudêmio e multas, independente da data do fato gerador, das passagens de regularização, ainda que lançados/cobrados em nome do VENDEDOR ou de terceiros e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

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

14.1. Nas vendas à vista, 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, enquanto nas vendas parceladas ou financiadas, a posse dos imóveis será transmitida após o prazo de 10 (dez) dias a contar da data de apresentação ao VENDEDOR da certidão atualizada da matrícula do imóvel, constando o registro da Alienação Fiduciária em Garantia. Confirmadas as compensações bancárias, no caso de pagamento à vista, 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.

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

15.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

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

15.3. 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, sub-rogando-se o 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.

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

16.1. 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, 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", que se encontrem ocupados por ex-fiduciantes, antecessores do ora VENDEDOR, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

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

17.1. Todos os débitos, lançados/cobrados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, pendentes de pagamento, informados na descrição do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública, ou seja em até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da assinatura do recibo, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador.

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

17.3. Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do VENDEDOR e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, devem ser ressarcidas pelo Arrematante/Comprador em favor do VENDEDOR ou serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador.

17.4. Caso o **VENDEDOR** incorra e pague despesas do imóvel, que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR,** este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação**,** ressarcir o valor despendido pelo VENDEDOR, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até o efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**. Passado o prazo de 15 (quinze) dias e não realizado o ressarcimento ao **VENDEDOR**, será aplicada a penalidade prevista no item 21.4.

18. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

18.1. 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.

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

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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.

20. Da cláusula resolutiva, do descumprimento e consequências

20.1. As vendas dos imóveis são realizadas em caráter irrevogável e irretratável, exceto no caso de inadimplência do Arrematante/Comprador com relação aos prazos e pagamentos constantes deste Edital, quando a rescisão se operará, nos termos do art. 474 do Código Civil. O Comprador será notificado por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, para sanar o descumprimento, sem prejuízo das multas e perdas e danos, sendo que o silêncio acarretará a resolução da venda de pleno direito.

20.2. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

20.3. Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também, após transcorrido o prazo da notificação mencionada no item 20.1 acima, o **COMPRADOR** que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Recibo de Arrematação e do instrumento mencionado no item 3.5 deste edital.

20.4. Ocorrendo o desfazimento da venda motivada pelo **COMPRADOR, nos termos do item 20.1,** será retido pelo VENDEDOR o percentual de 30% (trinta por cento) dos valores efetivamente pagos pelo Comprador, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

20.5. O disposto no item 6.3 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.

20.6. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, realizado o pagamento do preço da venda, e antes da assinatura da escritura pública, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do VENDEDOR o equivalente a 30% (trinta 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.

20.7. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do VENDEDOR, ou implemento de cláusula 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 consignação em pagamento, quando a conta do comprador estiver impossibilitada de receber valores ou não for localizado nos endereços constantes do seu cadastro que possui perante o VENDEDOR.

20.8. 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.

20.9. 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.

20.10. Caso o **COMPRADOR** tenha sido imitido na posse e ocorrendo o desfazimento da venda, por qualquer motivo, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR**, para que no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação devolva o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

20.11. A não restituição do imóvel no prazo e forma prevista na cláusula anterior, caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IPCA – IBGE, ou qualquer índice que venha o substituir, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis e apuração de perdas e danos.

21. Das Penalidades

21.1. O descumprimento do contido no item 6.1, configurará desistência por parte do arrematante. O arrematante ficará obrigado a pagar **multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate** no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro **emitir título de crédito** (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

21.1.1. Caso haja desistência do Arrematante na aquisição do imóvel, descumprimento do contido no item 20.1, além da multa prevista no item 21.1, o VENDEDOR e o Leiloeiro bloquearão o cadastro do Arrematante para os leilões futuros do VENDEDOR.

21.2. Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** dos prazos previstos nas cláusulas 11.1 e 11.2, incidirá multa moratória de 2% sobre o valor da arrematação e de desfazimento do negócio, nos termos previstos no item 20.1.

21.3. O descumprimento do item 17.1, acarretará multa moratória, cuja incidência será contada a partir da data da notificação, no valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IPCA – IBGE, ou outro índice que o substitua,

21.4. O valor pago pelo VENDEDOR, conforme descrito no item 17.4, na hipótese de não ressarcimento pelo **COMPRADOR**, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados sobre o valor da dívida paga pelo **VENDEDOR**.

21.5. O descumprimento do prazo previsto no item 11.3, acarretará multa moratória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço de arrematação do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IPCA – IBGE, ou outro índice que o substitua.

22. Do foro de eleição

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

São Paulo/SP, 30 de setembro de 2025

CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A
CNPJ: 34.175.529/0001-68

FERNANDA DE MELLO FRANCO
LEILOEIRA OFICIAL JUCEMG 1030 - JUCESP 1281
CPF 091.723.346-81
AV. BARÃO HOMEM DE MELO, 2222, SALA 402 – ESTORIL
BELO HORIZONTE/MG – CEP: 30480-090

ANEXO 1

LOTE Nº 01
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): RONALDO MENDES
2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **Residência em alvenaria, medindo 54,70m², situada na Rua Coronel Antônio Correa, 273, Bom Jesus, Itaiópolis/SC, edificada em terreno urbano, Lote 1-B da Quadra 35, com área de 275m² do Loteamento Nova Esperança. Imóvel objeto da Matrícula nº CNM nº 107904.2.0017731-70, trasladada da matrícula nº 17.731 do Ofício de Registro da Comarca de Itaiópolis/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 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: **Rua Coronel Antônio Correa, 273, Bom Jesus, Itaiópolis/SC**
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: **Desocupado**
5 – VALOR EM REAIS DO LANCE INCIAL – CONDICIONADO A APROVAÇÃO DO VENDEDOR: R$ 174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais)

LOTE Nº 02
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): JANAINA BERNARDINO DE ARAUJO MEDEIROS
2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **Uma casa residencial, em alvenaria, com jardim, terraço, abrigo, sala de jantar, sala de visita, 02 quartos, um wc social, quarto e wc de empregada, cozinha e área de serviço, com uma área de 103,31m², situado na Rua Fernando Barbosa de Melo, 227, Catolé, Campina Grande/PB, edificada no Lote 01 da quadra "A", do Loteamento Granja Provisão II. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 071548.2.0032566-30 trasladada da matrícula nº 32566 do 1º Registro de Imóveis de Campina Grande/PB.** 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 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: **Rua Fernando Barbosa de Melo, 227, Catolé, Campina Grande/PB**
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: **Ocupado**
5 – VALOR EM REAIS DO LANCE INCIAL – CONDICIONADO A APROVAÇÃO DO VENDEDOR: R$ 485.100,00 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil e cem reais)

LOTE Nº 03
1 – NOME DO(S) ANTIGOS(S) DEVEDOR(ES): MYPHONE CELULARES
2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: **Lote 15, da Quadra 32 do Loteamento Quintas do Sol, em Nova Lima/MG, com área de 1.815m². Conforme a Prefeitura de Nova Lima/MG, o imóvel está localizado na Praça Titan-0030, SN, Bairro Quintas do Sol, Nova Lima/MG. Imóvel objeto da Matrícula CNM nº 059451.2.0044367-18, trasladada da Matrícula nº 44.367 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.** 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 – ENDEREÇO DO IMÓVEL: **Praça Titan-0030, SN, Bairro Quintas do Sol, Nova Lima/MG.**
4 – STATUS DE OCUPAÇÃO: **Não**
5 – VALOR EM REAIS DO LANCE INCIAL – CONDICIONADO A APROVAÇÃO DO VENDEDOR: R$ 3.015.000,00 (Três milhões e quinze mil reais)