LOTE 1



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

ALAGOINHAS/BA

Alagoinhas-BA. Casa Residencial, situada à Rua 08 de Dezembro, nº 377, no bairro Alagoinhas Velha, em Alagoinhas/BA, com área total de terreno de 500,00m² (estimada no local 514,81m²) e a área construída de 135,96m² (estimada no local 255,11m²). Imóvel objeto da matrícula nº 5.982 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alagoinhas/BA. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventuais divergências das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas no IPTU e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. Ocupada. Lance Mínimo: R$ 287.644,00

LOTE 2



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

ANÁPOLIS/GO

Anápolis-GO. Casa, situada na Rua SD-7, lote 04 da quadra 07, no bairro Santos Dumont, em Anápolis/GO, com área total de terreno de 300,00m² e área construída de 84,26m², devidamente descrita e caracterizada na matricula nº 26.626 do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO. Obs.: Consta Processo de Conhecimento, nº 5445805-68.2026.8.09.0006 em trâmite na UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª de Anápolis/GO. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. Ocupada.
Lance Mínimo: R$ 229.055,69

LOTE 3



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

CAMPO MOURÃO/PR

Campo Mourão-PR. Casa situada à Rua Cardeal (antiga Rua 30), nº 705 (Data de terras nº 30 da quadra 12), Jardim Tropical I, em Campo Mourão/PR, com a área total de terreno de 372,00m² e área construída de 83,40m², devidamente descrita e caracterizada na matrícula nº 13.183 do 2º Registro de Imóveis de Campo Mourão/PR. Obs.: Ocupada. Lance Mínimo: R$ 213.632,35

LOTE 4



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RESERVA/PR

Reserva-PR. Um imóvel residencial/comercial, situado à Rua Luiza Almeida Ferreira, nº 165, lote nº 12 da quadra 07, do loteamento “Conjunto São José”, no Município de Reserva-PR, com área total de terreno de 450,67m² e área construída estimada no local de 222,63m² (consta no RI 190,13m²), devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 8.987 do Serviço de Registro de Imóveis de Reserva/PR. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída estimada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado. Lance Mínimo: R$ 491.529,23

LOTE 5



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

MUNHOZ DE MELO/PR

Munhoz de Mello-PR. Terreno, lote nº 2 da subdivisão do lote nº 48-C-REM/A, situado na 3ª Secção da Colônia Interventor, localizado à Rua Rocha Pombo, nº 368, centro, em Munhoz de Mello/PR, com a área de 823,97m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 11.093 da Serventia Registral Imobiliária da Comarca de Santa Fé/PR. Obs.: O Vendedor providenciará, sem prazo determinado, a baixa da Penhora constante no R. 06 da citada matrícula. Ocupado.
Lance Mínimo: R$ 183.882,73

LOTE 6



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro-RJ. Sala Comercial nº 2833 do Edifício Central, situado na Avenida Rio Branco, nº 156, Centro, no Rio de Janeiro/RJ, possui área privativa lançada no IPTU de 42,00m² e fração de 448/1.000.000 do terreno. Matriculada sob nº 7.996 do 7º Oficio de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta dor comprador. Ocupada. Lance Mínimo: R$ 107.109,60

LOTE 7



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SÃO PAULO/SP

São Paulo-SP. Conjunto Comercial nº 52, localizado no 5º andar do "Edifício Memorial Center", situado na Rua Joaquim Manuel de Macedo, nº 101, na Barra Funda, São Paulo-SP, possuindo a área privativa de 34,00m², a área comum de garagem de 8,40m², que corresponde a 01 vaga indeterminada, a área comum de 30,16m² e a área total de 72,56m², equivalente a uma fração ideal de 2,77778% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 184.794 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Obs.: Eventual desocupação, correrá por conta do comprador.
Lance Mínimo: R$ 202.936,50

LOTE 8



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SÃO PAULO/SP

São Paulo-SP. Apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento do "EDIFÍCIO ACÁCIA", integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO COLINAS DO JARAGUÁ", situado à Av. Alexios Jafet, nº 1811, no Distrito do Jaraguá, com a área útil privativa de 51,430m², a área comum de 58,554m², e área total de 109,984m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3333%, no terreno condominial, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem para carro de passeio, descoberta e indeterminada, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 162.877 do 18° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Obs.: O Vendedor teve conhecimento da existência da seguinte ação, ressaltando que ainda não foi citado: Ação de Tutela Antecipada Antecedente, processo nº 1003756-37.2023.8.26.0020 em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, São Paulo/SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Ocupado. Lance Mínimo: R$ 252.000,00

LOTE 9



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

JACAREÍ/SP

Jacareí-SP. Casa, situada na Rua Joaquim Antônio de Oliveira, nº 109 (lote 05 da quadra 13), no loteamento denominado Residencial Parque dos Sinos, em Jacareí/SP, com área total de terreno de 175,00m² e área total construída de 101,97m², matriculada sob o nº 85.368 do Registro de Imóveis da comarca de Jacareí/SP. Obs.: Ocupada. Lance Mínimo: R$ 348.731,38

LOTE 10



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

MOGI DAS CRUZES/SP

Mogi das Cruzes-SP. Imóvel comercial, com frente para a Av. Florêncio de Paiva, nºs. 836, 840 e 844 (parte dos lotes 30 e 31 da qd. "H"), esquina c/ Rua Ana Maria Barbosa Garcia, no bairro Vila Paulista, no distrito de Brás Cubas, em Mogi das Cruzes/SP, com a área total de terreno de 350,00m² e área construída de 155,18m² (43,45m² p/ o nº 836; 47,27m² p/ o nº 840 e 64,46m² p/ o nº 844), devidamente descrito e caracterizado na matricula nº 41.966 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R$ 679.506,14

LOTE 11



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PRESIDENTE PRUDENTE/SP

Presidente Prudente-SP. Casa, situada na Rua Amélia Sanches Matheus (antiga Rua 06), nº 265 (Lote 05 da quadra "I"), no bairro Jardim Cambuci, em Presidente Prudente/SP, com a área total de terreno de 258,30m² e área construída de 195,24m², devidamente descrita e caracterizada na matrícula nº 27.220 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente/SP. Obs.: Ocupada. Lance Mínimo: R$ 253.714,75

LOTE 12



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIBEIRÃO PRETO/SP

Ribeirão Preto-SP. Prédio residencial, situado na Avenida do Café (antiga Via do Café), nº 783 (parte do lote 03 da quadra 15), do loteamento Vila Amélia Junqueira, em Ribeirão Preto/SP, com área total de terreno de 165,00m² e área construída lançada no IPTU de 124,94m², matriculado sob o nº 22.334 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, inclusive quanto a alteração da destinação de uso (residencial/comercial), correrão por conta do comprador. Consta Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 1017203-21.2025.8.26.0506 em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP. Agravo de Instrumento nº 2248449-97.2025.8.26.0000. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Ocupado. Lance Mínimo: R$ 218.427,96

LOTE 13



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIBEIRÃO PRETO/SP

Ribeirão Preto-SP. Box comercial n° 10 (tipo 3), localizado no térreo do Condomínio "Mercadão da Cidade de Ribeirão Preto", situado na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Av. Lygia Latuf Salomão, nº 605, composto de 01(um) espaço que mede 3,25 metros de largura por 4,75 metros de comprimento, com área privativa de 15,440m², e área de coisas de uso comum do condomínio de 28,492m², totalizando uma área de 43,932m² correspondente à fração de 0,5110%, equivalendo a 36,6350m² de terreno, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 130.776 do 1° Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Obs.: Eventual desocupação, correrá por conta do comprador. Lance Mínimo: R$ 137.813,08

LOTE 14



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIBEIRÃO PRETO/SP

Ribeirão Preto-SP. Unidade autônoma designada como apartamento nº 54, localizada no 6º pavimento ou 5º andar da Torre 4 do Residencial Vida Plena Ribeirão, situado na Rua Niterói, nº 551, no bairro Lagoinha, em Ribeirão Preto/SP, que possui a área privativa de 67,2800m² e a área de uso comum de 52,7721m², incluída nesta, a área relativa a uma vaga de garagem indeterminada, totalizando a área de 120,0521m², equivalente à fração ideal de 0,151702% no terreno e das coisas comuns, devidamente descrita e caracterizada na matrícula nº 139.926 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Obs.: Ocupada.
Lance Mínimo: R$ 277.141,80

LOTE 15



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SAO PAULO/SP

São Paulo-SP. Apartamento nº 146B, localizado no 14º pavimento do Bloco B (Torre 2), integrante do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Família Vila Ema", situado na Avenida Vila Ema, nº 4.146, no 26º subdistrito-Vila Prudente, em São Paulo/SP, com a área privativa de 58,700m², área comum de 50,492m² (já incluído o direito à guarda de 01 automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício), perfazendo a área total construída de 109,192m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,54982% no terreno do condomínio, devidamente descrito e caracterizado na matricula nº 231.180 do 6º Oficio do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Obs.: Consta Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 1014439-35.2024.8.26.0009 em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente - São Paulo/SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Ocupado. Lance Mínimo: R$ 458.811,45

LOTE 16



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SÃO PAULO/SP

São Paulo-SP. Residência nº 05, integrante do Condomínio Residencial Maria da Glória, situado na Avenida Sebastião Henriques nº 485, na Vila Siqueira, no 44° Subdistrito-Limão, em São Paulo/SP, contendo a área privativa de 75,560m², e área comum de 70,97m² (inclui quintal descoberto de utilização exclusivo de 5,190m²), com a área total de 146,530m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1659670 no terreno condominial, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada. A casa possui uma área de terreno exclusiva ocupada pela edificação de 42,610m², devidamente descrita e caracterizada na matricula nº 188.528 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R$ 377.521,08

LOTE 17



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SOROCABA/SP

Sorocaba-SP. Prédio, situado na Rua Iolanda Gambacorta Rosa, nº 63 (lote 46 da quadra E-7), do Loteamento denominado Jardim Wanel Ville II, situado no lugar denominado Ipatinga em Sorocaba/SP, com área total de terreno de 200,00m² e área construída de 132,85m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 63.998 do 2º Oficial de Registro de imóveis de Sorocaba/SP. Obs.: Ocupado.
Lance Mínimo: R$ 404.240,28

LOTE 18



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

BOTUCATU/SP

Botucatu-SP. Apartamento nº 92-B, localizado no 9º pavimento da Torre B do empreendimento Residencial Green Life, situado à Rua Tenente José da Rocha Torres, nº 276, no bairro Vila Nogueira, em Botucatu/SP, possuindo a área real privativa de 95,9900m², sendo 68,7200m² referentes à área principal e 27,2700m² referentes às áreas acessórias (vagas de garagem nºs 226 e 227 e depósito nº 91), área real comum de divisão proporcional de 56,8503m² e área real total de 152,8403m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,6126165% do terreno e coisas comuns, devidamente descrito e caracterizado na matricula nº 45.784 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu/SP. Obs.: Ocupado.
Lance Mínimo: R$ 557.001,51

LOTE 19



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIBEIRÃO PRETO/SP

Ribeirão Preto-SP. Prédio residencial, situado na Rua Alexandre Capellari, nº 1900 (lote 09 da quadra 31), do loteamento Jardim Diva Tarlá de Carvalho, em Ribeirão Preto/SP, com área total de terreno de 150,00m² e área construída de 131,51m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 80.743 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Obs.: Consta Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 1016676-69.2025.8.26.0506 em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP. . O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. Ocupado. Lance Mínimo: R$ 250.915,68

CONDIÇÕES DE VENDA

1. Participação no leilão

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no site **www.freitasleiloeiro.com.br**, enviar a documentação necessária para obtenção de "login" e senha e anuir às regras de participação dispostas no referido site habilitando-se em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão, acessando a página do leilão, clicando na opção **HABILITE-SE**.

Os lances "on-line" não garantem direitos ao **PROPONENTE** em caso de recusa do **LEILOEIRO** ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries, que serão assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Em até 02 (dois) dias contados da data do leilão, o ofertante do lance vencedor deverá apresentar e fornecer cópia dos seguintes documentos:

i) **Sendo pessoa física:** (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência, atualizado (conta de luz, água, telefone fixo ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada;

ii) **Sendo pessoa jurídica:** (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
(c) prova de representação (ex.: procuração/ata de eleição); (d) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (e) ficha cadastral, devidamente preenchidae assinada.

iii) **Na hipótese de representação do COMPRADOR** ser através de corretor de imóveis e/ou procurador, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, o corretor e/ou procurador deverá apresentar procuração para fins específicos com firma reconhecida, constando a descrição do imóveis a ser adquirido, bem como as condições de aquisição. Nessa hipótese, os honorários do corretor deverão ser pagos integralmente pelo **COMPRADOR**.

iv) **Menores de 18 anos** somente poderão participar se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

v) **Estrangeiros**, além da apresentação da documentação indicada para pessoa física, deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

2. Lances on-line

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema "on-line" no site www.freitasleiloeiro.com.br, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3. Visita prévia aos imóveis

As fotos dos imóveis divulgadas através do site do **LEILOEIRO**, jornais e outros meios são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados realizar visita prévia à realização do leilão.

4. Impedimentos para arrematações e cancelamento da venda

A **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério ou necessidade, poderá aceitar ou não as arrematações de **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante a **VENDEDORA**, ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Caso a **VENDEDORA** constate qualquer irregularidade na documentação apresentada, durante ou após o encerramento do pregão, a venda poderá ser considerada sem efeito, independentemente de justificativas por parte da **VENDEDORA**..

5. Condições de pagamento
À vista, sem desconto. Obs: SEM USO DO FGTS.

O pagamento do valor total da arrematação deverá ser efetivado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pela **VENDEDORA**, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária da **VENDEDORA**, a qual será informada pelo **LEILOEIRO**. A falta de pagamento no prazo estipulado 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

CONDIÇÕES DE VENDA

perdas e danos pela **VENDEDORA**, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

6. Comissão do leiloeiro

O **COMPRADOR** pagará ao **LEILOEIRO**, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelas **COMITENTES VENDEDORAS**, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão, a qual não está incluída no valor do lance, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária do **LEILOEIRO**.

7. Formalização da venda

Através de escritura que será lavrada perante o Tabelionato indicado pela **VENDEDORA**. O **COMPRADOR** deverá apresentar a **VENDEDORA** em até 60 (sessenta) dias da data assinatura da escritura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a **VENDEDORA** não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

8. Estado físico dos imóveis

Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de ocupação e conservação em que se encontram, inclusive, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, arrendatários e posseiros. As áreas mencionadas neste Edital **(ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS)** e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos imóveis, bem como, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

9. Responsabilidade fiscal e encargos incidentes sobre os imóveis

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade da **VENDEDORA** até a data do leilão, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do **COMPRADOR**, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade da **VENDEDORA**, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de Condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

10. Situação dos imóveis

Os imóveis serão vendidos conforme a respectiva matrícula, obrigando-se o **COMPRADOR**, de maneira irrevogável e irretratável, a promover, às suas expensas, averbações e regularizações de qualquer natureza, e/ou cumprir quaisquer exigências junto a cartórios ou repartições públicas, inclusive as de natureza previdenciária e tributária, devidas a partir da data do leilão. O **COMPRADOR** não poderá alegar desconhecimento das condições de venda e pagamento, das características do imóvel adquirido, das condições de zoneamento, de eventual restrição de uso, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação de benfeitorias e áreas existentes junto ao Registro de Imóveis competente, e não poderá alegar qualquer tipo de vício ou erro, ou que não conhece a situação do imóvel e as condições físicas e documentais em que se encontra, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa da situação do imóvel e regularização junto ao CRI, INSS, INCRA, prefeitura e demais órgãos públicos, arcando com as respectivas despesas e, assim sendo, não será devido ao **COMPRADOR** qualquer complemento de área, indenização, reembolso ou a rescisão do negócio.

11. Restrições de uso dos imóveis

O **COMPRADOR** deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), 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 ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando a **VENDEDORA** responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A **VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

CONDIÇÕES DE VENDA

12. Vendas condicionadas ao não exercício do direito de preferência

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. A escritura pública definitiva será outorgada, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pela **VENDEDORA** ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito a arrematação não será concretizada.

13. Providências e despesas com a transferência da propriedade

Serão de inteira responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas quando for o caso: regularização da matrícula, a transferência de imóvel para seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, pendências ambientais, infraestrutura, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que por ventura possam ocorrer, ainda que em nome da **VENDEDORA**.

14. Transferência da posse dos imóveis desocupados.

A posse do imóvel desocupado será transferida ao **COMPRADOR** em até 72 (setenta e duas) horas após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro.

Confirmado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, 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 **COMPRADOR** providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a **VENDEDORA**. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta do **COMPRADOR**.

15. Medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis ocupados.

Após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, serão transferidos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**. Eventualmente, a **VENDEDORA** poderá já ter ajuizado ação de reintegração/imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao **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 **COMPRADOR**, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente.

15.1. O **COMPRADOR** será responsável por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

16. Evicção de direito e respectiva indenização

Os imóveis disponibilizados à venda podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pela **VENDEDORA**. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, a **VENDEDORA** responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente à devolução até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso, bem como da comissão do **LEILOEIRO**, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao **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 sequer pleitear direito de retenção.

17. Sanções para o caso de inadimplemento

17.1. Na hipótese do não pagamento do valor da arrematação na data estipulada, o negócio será considerado resolvido e o **COMPRADOR** deverá pagar a **VENDEDORA**, a título de cláusula penal cominatória, a quantia de 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate, que será

CONDIÇÕES DE VENDA

cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

17.2. Sem prejuízo da cláusula cominatória acima, as partes prefixam o valor devido a título de perdas e danos na quantia de 20% sobre o valor do arremate.

17.3. O sinal dado pelo **COMPRADOR** constitui-se como arras confirmatórias que, caso o contrato não seja celebrado por fato ou ato exclusivo do **COMPRADOR**, serão retidas de pleno direito pela **VENDEDORA**, sem prejuízo da indenização suplementar em decorrência das perdas e danos da inexecução do negócio.

17.4. Poderá o **LEILOEIRO** emitir título de crédito para a cobrança, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

18. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

A falta de utilização pela **VENDEDORA**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em novação ou renúncia de direitos, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

19. Demais condições do leilão

As demais condições deste leilão obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932.

20. Concordância do participante

Ao concorrer na aquisição dos imóveis que compõem os lotes do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital

21. Responsabilidades perante o COAF

A **VENDEDORA** e o **LEILOEIRO** declaram que cumprem toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive, este último, aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras.

22. Foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para que nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.