EDITAL DE LEILÃO SOMENTE "*ON-LINE*" DE IMÓVEIS

SERGIO VILLA NOVA DE FREITAS, Leiloeiro Oficial registrado na JUCESP sob nº 316, estabelecido na Praça da Liberdade, nº 130 - 15º andar, Liberdade - São Paulo/SP, doravante denominado "**LEILOEIRO**", torna público que, devidamente autorizado pelas "**COMITENTES VENDEDORAS**", promoverá a venda dos imóveis relacionados no **ANEXO I**, parte integrante deste edital, em LEILÃO "*ON-LINE*" através do portal de leilões www.freitasleiloeiro.com.br, com encerramento no dia **03 de dezembro de 2026 a partir das 15:00 horas**.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Os imóveis descritos no **ANEXO I** deste Edital serão vendidos, por meio de leilão na modalidade *on-line***,** por valor igual ou superior ao lance inicial estabelecido para os imóveis. Será vencedor o **proponente** que oferecer o maior lance, o qual será acolhido como **CONDICIONAL**, para análise e aprovação formal das **COMITENTES VENDEDORAS**. Somente a partir daí o proponente passará a ser chamado de **COMPRADOR**.

Eventuais alterações na descrição dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do leilão, serão informadas através do *site* **www.freitasleiloeiro.com.br**, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site:* **www.freitasleiloeiro.com.br**, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade de geração da transmissão *on-line*.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, VENDA E PAGAMENTO

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 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelas **COMITENTES VENDEDORAS**, 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 (sujeito a análise e aprovação).

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

AS **COMITENTES VENDEDORAS**, a seu exclusivo critério ou necessidade, poderão aceitar ou não a arrematação de **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante as **COMITENTES VENDEDORAS**, ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito,tais como, Serasa, SPC, etc. Caso as **COMITENTES VENDEDORAS** constatem qualquer irregularidade nadocumentação apresentada, durante ou após o encerramento do pregão, a venda poderá ser considerada sem efeito, independentemente de justificativas por parte das **COMITENTES VENDEDORAS**.

5. Condições de pagamento

5.1. <u>À vista, sem desconto:</u>

- Sinal de 40% no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da aprovação da venda e o restante na assinatura da escritura. Obs.: SEM USO DO FGTS.

5.2. <u>Do pagamento parcelado</u>:

- Será exigido o sinal mínimo de **40% (quarenta por cento)** sobre o valor da arrematação.

O saldo remanescente poderá ser pago da seguinte forma:

1. **Lotes 01 (do Anexo I):** em até **08 (oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas,** sem acréscimos, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a aprovação da venda;

2. **Lote 02 (do Anexo I):** em até **12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas**, sem acréscimos, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a aprovação da venda.

3. **Lotes 03 e 04 (do Anexo I):** em até **10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas,** sem acréscimos, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a aprovação da venda;

4. **Lote 05 (do Anexo I):** em até **6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas,** sem acréscimos, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a aprovação da venda.

Sobre o valor do arremate incidirá a comissão de **5% (cinco por cento)** devida ao Leiloeiro, a ser paga integralmente pelo **COMPRADOR**, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre este percentual.

O pagamento do sinal da arrematação deverá ser efetivado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelas **COMITENTES VENDEDORAS**, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária das **COMITENTES VENDEDORAS**, as quais serão informadas 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 aplicação das penalidades previstas na Cláusula 17 deste edital, ficando o imóvel livre para ser alienados, 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

7.1. Vendas à vista

A venda à vista será formalizada por meio de **Escritura Pública de Venda e Compra**, a ser outorgada após a quitação integral do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro.

A escritura pública será lavrada preferencialmente perante **o 29º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP – Cartório Moema (Priscila Agapito)**, podendo, a critério exclusivo das **COMITENTES VENDEDORAS**, ser indicado outro tabelionato.

O **COMPRADOR** deverá providenciar o registro da escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de **até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura da escritura**, apresentando às **COMITENTES VENDEDORAS** a respectiva certidão de matrícula atualizada com a transferência da propriedade, bem como comprovando a atualização cadastral junto aos órgãos públicos e, quando aplicável, ao condomínio.

Caso haja vencimento de certidões ou documentos necessários à lavratura da escritura por fato imputável ao **COMPRADOR**, caberá exclusivamente a este a obtenção de novos documentos, não podendo ser imputado às **COMITENTES VENDEDORAS** qualquer atraso na formalização.

7.2. Vendas parceladas – Compromisso de Compra e Venda

Para os imóveis localizados na **Rua Otávio Tarquínio de Souza, nº 1203 e Rua José Luiz Flaquer, nºs 291 e 293,** a venda parcelada será formalizada por meio de **Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra**, cuja minuta encontra-se disponível no site do LEILOEIRO.

Nesses casos:

- a **posse do imóvel será transferida somente após a quitação integral do preço**;
- a **outorga da escritura definitiva** ocorrerá após a quitação total das parcelas ajustadas.

7.3. Vendas parceladas – Alienação fiduciária

Para **os demais imóveis**, a venda parcelada será formalizada por meio de **Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária**, na forma da lei 9.514/97.

A escritura pública será lavrada preferencialmente perante o **29º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP – Cartório Moema (Priscila Agapito)**, podendo, a critério exclusivo das **COMITENTES VENDEDORAS**, ser indicado outro tabelionato.

Nessa hipótese:

- a **posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR após o pagamento do sinal**;
- o imóvel permanecerá alienado fiduciariamente em favor das **COMITENTES VENDEDORAS** até a quitação integral do saldo devedor;
- após a quitação, será promovida a baixa da garantia fiduciária, consolidando-se a propriedade plena em favor do **COMPRADOR**.

7.4. Disposições gerais

A forma de formalização da venda observará, cumulativamente:

- a **modalidade de pagamento escolhida** pelo **COMPRADOR**; e
- as **condições específicas previstas para cada imóvel no ANEXO I deste edital**,

prevalecendo estas últimas em caso de eventual divergência.

7.5. Marco de formalização da venda

Considera-se formalizada a venda do imóvel com a assinatura do instrumento de formalização aplicável, seja escritura pública ou instrumento particular, conforme o caso, momento a partir do qual passam a produzir efeitos as obrigações contratuais assumidas pelas partes, inclusive aquelas previstas na Cláusula 8 deste edital.

8. Da mora e das sanções no pagamento parcelado

8.1. **Condição de pontualidade**.

A concessão do parcelamento do preço da arrematação, sem a incidência de juros remuneratórios e/ou correção monetária, constitui condição especial e excepcional, válida exclusivamente para pagamentos realizados rigorosamente nas datas ajustadas. O inadimplemento de qualquer obrigação implicará, de pleno direito, a perda imediata de tal benefício.

8.2. Constituição em mora.

O não pagamento de qualquer parcela ou obrigação assumida no prazo estipulado constituirá o **COMPRADOR** automaticamente em mora, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, ressalvada a eventual necessidade de interpelação formal nos casos exigidos por lei ou pelo instrumento de formalização da venda.

8.3. **Encargos moratórios**.

Caracterizada a mora, o débito em aberto ficará sujeito, desde a data do vencimento até o efetivo pagamento, aos seguintes encargos, calculados cumulativamente:

(i) multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela ou do saldo devedor em atraso;

(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die;

(iii) atualização monetária pela variação positiva do IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

8.4. Vencimento antecipado.

O inadimplemento de qualquer parcela ou obrigação contratual poderá acarretar, a critério das **COMITENTES VENDEDORAS**, o vencimento antecipado de todas as parcelas vincendas, tornando-se imediatamente exigível a integralidade do saldo devedor, acrescido dos encargos previstos nesta cláusula.

8.5. Rescisão contratual.

Persistindo o inadimplemento, poderão as **COMITENTES VENDEDORAS** considerar rescindido o negócio jurídico, independentemente de aviso prévio, ressalvados os casos em que a venda tenha sido estruturada sob regime de alienação fiduciária em garantia, hipótese em que deverão ser observados os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, bem como as disposições do instrumento de formalização da venda, hipótese em que:

(i) será devida a cláusula penal compensatória, podendo ser retido percentual de até 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos adicionais, se cabíveis;

(ii) o imóvel poderá ser novamente disponibilizado para venda, independentemente de qualquer autorização do **COMPRADOR**.

8.6. Despesas de cobrança.

O **COMPRADOR** responderá, ainda, por todas as despesas decorrentes da cobrança do débito, judicial ou extrajudicial, incluindo custas, despesas administrativas e honorários advocatícios.

8.7. Regime jurídico da contratação.
As disposições desta cláusula aplicam-se exclusivamente às vendas parceladas formalizadas por Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

Nos casos em que a venda for estruturada sob regime de alienação fiduciária em garantia, o inadimplemento será regido pela Lei nº 9.514/97 e pelas disposições específicas do respectivo instrumento, especialmente no que se refere aos procedimentos de constituição em mora, purgação da mora e consolidação da propriedade.

8.8. Autonomia das penalidades.
As penalidades previstas nesta cláusula não se confundem com aquelas estabelecidas na Cláusula 17 deste edital, as quais se aplicam exclusivamente à hipótese de inadimplemento do pagamento do valor da arrematação antes da formalização da venda.

9. 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 – DESCRIÇÃO 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.

10. Responsabilidade fiscal e encargos incidentes sobre o imóvel

Os débitos relativos a tributos, taxas, contribuições condominiais e demais encargos que incidam sobre os imóveis serão de responsabilidade das **COMITENTES VENDEDORAS** até a data da transmissão da posse, exceto se houver disposição expressa em sentido diverso na descrição do imóvel constante do ANEXO I, hipótese em que tais encargos serão integralmente assumidos pelo **COMPRADOR**.

A partir da transmissão da posse, todos os tributos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel passarão a ser de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**, ainda que lançados posteriormente, sem direito a qualquer ressarcimento.

As **COMITENTES VENDEDORAS** envidarão seus melhores esforços para a quitação e regularização de eventuais débitos de sua responsabilidade, no menor prazo possível, não podendo, contudo, ser responsabilizadas por eventuais atrasos decorrentes de procedimentos administrativos ou judiciais perante terceiros.

11. Situação dos imóveis

Os imóveis serão vendidos conforme as respectivas matrículas, 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 encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa da situação dos imóveis 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.

12. 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 as **COMITENTES VENDEDORAS** responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido. As **COMITENTES VENDEDORAS** não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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 do 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 das **COMITENTES VENDEDORAS.**

14. Transferência da posse de <u>imóvel com pagamento à vista</u>

A posse do imóvel será transferida ao **COMPRADOR** em até 48 (quarenta e oito) horas após a comprovação cumulativa do pagamento integral do preço da arrematação, do pagamento da comissão do leiloeiro e da assinatura da respectiva escritura pública de venda e compra, independentemente do registro desta no Cartório de Registro de Imóveis competente, passando, a partir de então, a responder integralmente por todos os direitos, obrigações, encargos e riscos relacionados ao imóvel.

Atendidos os requisitos acima, 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, promover a retirada das chaves do imóvel perante as **COMITENTES VENDEDORAS**.

Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do **COMPRADOR**.

14.1. Para imóvel locado, será respeitado o direito de preferência, conforme legislação pertinente.

15. Medidas e encargos necessários à desocupação de imóvel ocupado

Após o cumprimento dos requisitos previstos na Cláusula 14 deste edital, serão transferidos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**. Eventualmente, as **COMITENTES VENDEDORAS** poderão já ter ajuizado ação de reintegração/imissão de posse do imóvel alienadona condição de

ocupado, 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 adotaras medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente.

16. Evicção de direito e respectiva indenização

Os imóveis disponibilizados à venda podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandasou baixas serão suportados pelas **COMITENTES VENDEDORAS**. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, as **COMITENTES VENDEDORAS** responderão 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 IPCA, 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 do valor da arrematação

17.1. Inadimplemento da arrematação

O não pagamento, pelo **COMPRADOR**, do valor do sinal e/ou do preço da arrematação, bem como da comissão do **LEILOEIRO**, nos prazos e condições estabelecidos neste edital, caracterizará inadimplemento da arrematação, ficando o negócio automaticamente resolvido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

17.2. Cláusula penal compensatória (arras confirmatórias)

O valor eventualmente pago a título de sinal pelo **COMPRADOR** será considerado como arras confirmatórias, nos termos dos artigos 418 e seguintes do Código Civil, e será integralmente retido pelas **COMITENTES VENDEDORAS** em caso de inadimplemento, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta cláusula.

17.3. Multa por inadimplemento

Sem prejuízo da retenção do sinal, ficará o **COMPRADOR** sujeito ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação, a título de cláusula penal, a qual poderá ser exigida judicial ou extrajudicialmente.

17.4. Perdas e danos

Caso o prejuízo suportado pelas **COMITENTES VENDEDORAS** exceda os valores previstos nas penalidades acima, poderá ser exigida indenização suplementar por perdas e danos, devidamente comprovadas, incluindo lucros cessantes, despesas administrativas, custos de nova alienação do imóvel e eventuais encargos incorridos.

17.5. Comissão do leiloeiro e penalidade por inadimplemento

A comissão do LEILOEIRO, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será devida exclusivamente na hipótese de efetiva concretização da venda,

mediante pagamento do sinal pelo **COMPRADOR**.

Na hipótese de inadimplemento do lance anteriormente à formalização da venda e sem o pagamento do sinal, ficará o **COMPRADOR** sujeito ao pagamento de penalidade compensatória no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) por ocorrência, em favor do **LEILOEIRO**, sem prejuízo do cancelamento da arrematação e da possibilidade de nova disponibilização do imóvel para venda.

17.6. Cobrança e execução

As **COMITENTES VENDEDORAS** e/ou o **LEILOEIRO** poderão promover a cobrança dos valores devidos por todos os meios admitidos em direito, inclusive mediante protesto de título, execução judicial ou inscrição em órgãos de proteção ao crédito, podendo o **LEILOEIRO**, inclusive, emitir título de crédito para formalização da dívida.

17.7. Autonomia e não cumulatividade com a cláusula 8

As penalidades previstas nesta cláusula aplicam-se exclusivamente à fase anterior à formalização da venda, não se confundindo nem se cumulando com aquelas previstas na Cláusula 8 deste edital, que regulam o inadimplemento das obrigações contratuais posteriores.

17.8. Novo leilão do imóvel

Em caso de inadimplemento, o imóvel poderá ser imediatamente disponibilizado para nova alienação, independentemente de autorização do **COMPRADOR**, não assistindo a este qualquer direito de retenção, indenização ou preferência em nova oferta.

18. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

A falta de utilização pelas **COMITENTES VENDEDORAS**, 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 do imóvel que compõe o presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital.

21. Responsabilidades perante o COAF

As **COMITENTES VENDEDORAS** 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.

ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote 01 - São Paulo/SP. Bairro Campo Belo. Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 506 (in loco nº 1203). Edifício das Jaboticabeiras. Apartamento nº 51 (5º andar), c/ 03 vagas de garagem indeterminadas e um depósito. Área útil de 249,69m² e fração ideal de 12,50% do terreno. Matrícula 112.818 do 15º RI de São Paulo/SP. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área útil apurada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, bem como da atual numeração predial pendente de averbação no RI, correrão por conta do comprador.
Obs.: DESOCUPADO.
Lance inicial: R$ 1.500.000,00

Lote 02 – Sorocaba/SP. Bairro de Vossoroca. Rua Antonio Perez Hernandez, s/nº (Quadra D - Gleba 5B). Terreno c/ 5.568,23m². Matrícula 111.416 do 2º RI de Sorocaba/SP.
Obs.: DESOCUPADO (eventual desocupação correrá por conta do comprador).
Lance inicial: R$ 9.500.000,00

Lote 03 – Sorocaba/SP. Loteamento Jardim Constantino Mattucci. Rua 01 (Lançada no IPTU Rua Mercedes Ferreira), s/nº (Lt. 07 da qd. B). Terreno c/ 397,12m². Matrícula 91.033 do 1º RI de Sorocaba/SP. Obs.: Atual denominação do logradouro pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador.
Obs.: DESOCUPADO (eventual desocupação correrá por conta do comprador).
Lance inicial: R$ 420.000,00

Lote 04 – Sorocaba/SP. Bairro da Roda Grande ou Boa Vista. Avenida Iporanga, s/nº (Lote 08). Terreno c/ 3.847,58m². Matricula 217.718 do 1º RI de Sorocaba/SP.
IMÓVEL DESOCUPADO (eventual desocupação correrá por conta do comprador).
Lance inicial: R$ 1.900.000,00

Lote 05 – Sorocaba/SP. Bairro Eden. Rua José Luiz Flaquer, 291 e 293. Prédio comercial. Áreas: terr. 350,68m² e constr. lançada no IPTU 322,14m². Matr. 77.642 do 1º RI de Sorocaba/SP. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída apurada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. **LOCADO** (será respeitado o direito de preferência, conforme legislação pertinente). Lance inicial: R$ 650.000,00