

EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on-line)

LOCAL DO LEILÃO: Online no site www.satoleiloes.com.br

DATA DO LEILÃO: 29/09/2026 às 15:00 (horário de Brasília/DF)

LEILOEIRA: TATIANA HISA SATO, Leiloeira Oficial, Jucesp 817, autorizada pela **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S.A.**, inscrita no CNPJ nº 58.113.812/0001-23, denominado VENDEDOR, doravante também denominados Vendedores, realizará os leilões para a venda imóvel abaixo descrito, por meio de Leilão Somente Eletrônico (On-Line)

I. DOS PROCEDIMENTOS GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, reservando-se ao Vendedor o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio da Leiloeira.

1.2. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pela Leiloeira, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. O Vendedor se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer à Leiloeira cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos

termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que a Leiloeira e/ou o Vendedor poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

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

II. 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.

2.2. As visitas deverão ser previamente agendadas com o escritório da Leiloeira pelo e-mail: negocios3@satoleiloes.com.br e/ou WhatsApp (11) 97659-5173, mediante autorização do Vendedor.

2.3. As visitas podem ser agendadas às segundas e quintas-feiras, das 09h às 16h.

III. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO POR MEIO ELETRÔNICO - ON LINE

3.1. Serão aceitos lances via internet, com participação on line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

3.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.3. Para participação no leilão por meio eletrônico - on line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

3.4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site da Leiloeira, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a

oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.5. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

3.6. Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - on line não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa da Leiloeira 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.

IV. 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 enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, bem como de todos os termos, registros, averbações e gravames constantes na matrícula do imóvel disponibilizada pela Leiloeira, 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 enfiteutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida / celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da

notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública”.

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

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

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

V. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS RURAIS

5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário,

as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural (ITR) ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

5.2. O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

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

VI. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR

6.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, além dos 5% da comissão da Leiloeira, no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

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

6.3. Após lavrada a escritura pública, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio, será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

VII. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. À VISTA: Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% à Leiloeira a ser pago pelo Arrematante/Comprador.

7.2. PARCELADO: Para imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento de entrada no valor de 10% no ato da arrematação e/ou parcelamento conforme definido na tabela abaixo. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% à Leiloeira a ser pago pelo Arrematante/Comprador.

LOTES	FORMA DE PAGAMENTO
Lotes 1 ao 07	À vista ou entrada de 20% + 4 parcelas com juros de 1% a.m.

7.3. Qualquer lance, à vista ou parcelado, estará condicionado à prévia análise e expressa aprovação pelo Vendedor.

VIII. DOS PROCEDIMENTOS GERAIS PARA PAGAMENTO

8.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, a importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, em pagamentos separados.

8.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio do boleto encaminhado cuja titularidade será do Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque e o pagamento da comissão da Leiloeira por meio de PIX e/ou TED indicado no momento da cobrança.

8.3. O pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade do Vendedor resolver o

negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital em especial, mas não se limitando, no que diz com o disposto no item 4.1.

IX. DA ESCRITURA PÚBLICA

9.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.

9.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor.

9.3. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

9.4. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 10, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

X. DA ASSINATURA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

10.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador

ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

XI. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

11.1. Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

XII. DA CLÁUSULA CONSTITUTI E DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE DESOCUPADO

12.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance., operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

XIII. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO

13.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

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

13.3. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador, constituir

advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

XIV. DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO, ADQUIRIDOS PELO VENDEDOR PELO RITO DA LEI 9.514/97 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

14.1. 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 §§ 1º e 2º do art. 27 da citada lei, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla “AF” no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciários, antecessores do Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

XV. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

15.1. Todos os débitos pendentes relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis, até a data da arrematação serão pagos pelo Outorgante Vendedor.

15.2. 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.

15.3. 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, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

XVI. DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS

16.1. 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.

XVII. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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.

XVIII. DO ROMPIMENTO E CONSEQUÊNCIAS DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

18.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.

18.2. O disposto no item 7.3 implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

18.3. Salvo o disposto no item 4.7, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão da Leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

18.4. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

XIX. DA MULTA

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

XX. DO FORO DE ELEIÇÃO

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

XXI. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. O Arrematante não poderá responsabilizar a Leiloeira por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bem arrematado.

11.2. A falta de utilização pelos VENDEDORES, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.5. A síntese das informações referentes imóvel estará disponível no site da Leiloeira. Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (11) 4223-4343, WhatsApp (11) 9 7659-5173 ou E-mail: negocios3@satoleiloes.com.br.

11.6. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal 21.981 de 19.10.1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 22.427 de 01.02.1933, que regula a profissão de Leiloeira Oficial.

XXII. LEILOEIRA

22.1. A Leiloeira é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados. O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeira Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

TATIANA HISA SATO

JUCESP 817

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 01

Descrição Legal: Lote nº 32 da Quadra 07, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 7.195 – Cartório do 2º Notas e Registro de Imóveis e Anexos de Leopoldo de Bulhões/GO.

Endereço: Rua Wiwiane Marcório, Lote nº 32 da Quadra 07, Loteamento Residencial Nobre, Leopoldo de Bulhões/GO.

Imóvel: Lote nº 32 da Quadra 07, situado na Rua Wiwiane Marcório, Loteamento Residencial Nobre, nesta cidade, contendo área total de 360,00m², medindo 12,00 metros de frente para a Rua Wiwiane Marcório; 12,00 metros de fundos, confrontando com o lote 07; 30,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote 33; e 30,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 31.

Inscrição Cadastral: 001.003.0007.0032.0001.

Av.04 – 17/03/2026 – ATUALIZAÇÃO CADASTRAL (CEP) – Procedeu-se à atualização da especialidade objetiva do imóvel, passando o logradouro a ser identificado pelo CEP nº 75.190-000.

Ocupado.

Matrícula nº 7.195 – Cartório do 2º Notas e Registro de Imóveis e Anexos de Leopoldo de Bulhões/GO.

AVALIAÇÃO: R\$ 120.500,00

LANCE INICIAL: R\$ 96.400,00

LOTE 02

Descrição Legal: Imóvel residencial e comercial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 16.338 – Registro de Imóveis de Barra Velha/SC.

Endereço: Rua 1.096, nº 58, Quadra 48, Lote 02, Itajuba, Barra Velha/SC.

Imóvel: Um terreno, sem benfeitorias, situado em ITAJUBA, zona urbana desta cidade e comarca de Barra Velha, Estado de Santa Catarina, constituído pelo LOTE 02, da QUADRA 48, do Loteamento VILA MAR ITAJUBA, medindo 14,20m de frente para o lado par da rua sem denominação oficial; distante 14,20m da esquina mais próxima formada pela Rua Sem denominação; por 14,20m de largura nos fundos em

confrontação com o lote 07; por 20,00m de extensão por ambos os lados, estremando do lado direito de quem de frente olha o imóvel com o lote 03, e do lado esquerdo com o lote 01, com a área total de 284,00 metros quadrados.

Av.03 – 13/04/2015 – INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA E NOME DE VIA PÚBLICA - Consta que o imóvel desta matrícula possui a inscrição imobiliária nº 01.05.087.0100.001 perante a Prefeitura Municipal desta cidade e Comarca de Barra Velha-SC, bem como o mesmo faz frente para a Rua “1.096”.

Av.11 – 05/11/2024 – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – Foi edificado no imóvel desta matrícula UMA CONSTRUÇÃO DE USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL) EM ALVENARIA, com a área total de 188,60 metros quadrados, tendo sido atribuído à edificação o nº 58.

Ocupado.

Matrícula nº 16.338 – Ofício de Registro de Imóveis de Barra Velha/SC.

AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 432.000,00

LOTE 03

Descrição Legal: Apartamento, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 81.909 – 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.

Endereço: Rua Alexander Graham Bell, nº 560, Apartamento nº 6102, 1º pavimento superior, Torre 6, Condomínio Piazza Di Roma, Parque Jamaica, Londrina/PR.

Imóvel: Apartamento nº 6102, situado no 1º pavimento superior, Torre 6, do Condomínio Piazza Di Roma, localizado à Rua Alexander Graham Bell nº 560, desta cidade, medindo a área real total de 88,8834 m2, sendo 70,8300 m2 de área real privativa, 18,0534 m2 de área real de uso comum, correspondendo ao apartamento uma fração ideal do terreno de 0,003564%, confrontando-se: "Frente com a área comum/circulação e o apartamento final 05; lateral direita com apartamento final 03 e área comum/elevador; fundos com área comum externa; lateral esquerda com o apartamento final 01".

Av.09 – 27/03/2026 – INCLUSÃO DO CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP) – Consta que o imóvel objeto da presente matrícula possui o CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP) nº 86063-250.

Av.12 – 07/07/2026 – LEILÕES NEGATIVOS – Averba-se que foram realizados 2 leilões do imóvel, em 15/06/2026 (1º leilão) e 16/06/2026 (2º leilão), sem haver licitantes.

Ocupado.

Matrícula nº 81.909 – 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.

AVALIAÇÃO: R\$ 381.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 274.500,00

LOTE 04

Descrição Legal: Garagem, Ocupada, melhor descrita na matrícula nº 82.003 – 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.

Endereço: Rua Alexander Graham Bell, nº 560, Garagem Simples nº 213, situada na sobrelaje, Condomínio Piazza Di Roma, Parque Jamaica, Londrina/PR.

Imóvel: Garagem Simples nº 213, situada na sobrelaje, do Condomínio Piazza Di Roma, localizado à Rua Alexander Graham Bell nº 560, desta cidade, medindo a área real total de 12,1764 m2, sendo 10,8000 m2 de área real privativa, 1,3764 m2 de área real de uso comum, correspondendo à garagem uma fração ideal do terreno de 0,000272%, confrontando-se: "Frente com a circulação de veículos; lateral direita com a garagem simples nº 212; fundos com alinhamento predial com a Rua Waldomiro Fernandes; lateral esquerda com garagem simples nº 214".

Av.09 – 27/03/2026 – INCLUSÃO DO CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP) – Consta que o imóvel objeto da presente matrícula possui o CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP) nº 86063-250.

Av.12 – 07/07/2026 – LEILÕES NEGATIVOS – Averba-se que foram realizados 2 leilões do imóvel, em 15/06/2026 (1º leilão) e 16/06/2026 (2º leilão), sem haver licitantes.

Ocupado.

Matrícula nº 82.003 – 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.

AVALIAÇÃO: R\$ 45.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 32.400,00

LOTE 05

Descrição Legal: Terreno, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 28.528 – 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Santa Rita/PB.

Endereço: Rua Givaldo de Araujo Dantas, Lote nº 26 da Quadra G, Loteamento denominado Cidade Viva, Mussure, João Pessoa/PB.

Imóvel: Lote de terreno próprio medindo 10m00 de frente e fundos por 20m00 de comprimentos de ambos os lados, confrontando-se pela frente com a VL-01; fundos com

LT-25; lado direito com LT-24 e lado esquerdo com LT-28, perfazendo uma área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), sob o nº 26 da Quadra G, loteamento denominado Cidade Viva, no Município de Santa Rita/PB.

Desocupado.

Matrícula nº 28.528 – 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Santa Rita/PB.

AVALIAÇÃO: R\$ 75.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 30.000,00

LOTE 06

Descrição Legal: Casa, Ocupada, melhor descrita na matrícula nº 9.937 – Cartório do Primeiro Ofício de Itabaiana/SE.

Endereço: Rua Cecília Vieira Santos, nº 749 (Atual s/n), Lote 12, Quadra J, Bairro Serrano, Itabaiana/SE, CEP 49500-000.

Imóvel: Um terreno baldio, medindo quatorze metros (14m) de largura por vinte e cinco metros (25m) de comprimento, limitando-se frente para o sul, anexo pelo lado do nascente com o lote nº 13 e pelo lado do poente com o lote nº 10 de Agnaldo Santos Lima, situado na r. Projetada, lotes nºs 11 e 12 da Quadra "J", nesta cidade. Desmembrado do terreno dos vendedores.

Inscrição cadastral: 57.05.005050.0208.00801.000 (12257).

Av.02 – 30/11/2009 – DESMEMBRAMENTO – O imóvel de que trata a matrícula supra foi desmembrado 06 x 25 metros para Maria de Jesus Menezes digo, Maria de Jesus Mendes e reg. sob nº 21.556, fls. 9.658 do Livro de Registro Geral 02 em 30-11-2009. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE, 30 de novembro de 2009. Tabela Substituta (Maria Terezinha Almeida Mendonça).

Av.03 – 09/02/2024 – ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES – Promoveu-se a presente averbação, para constar as novas confrontações do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo: ao SUL (frente): confrontando com a Rua Cecília Vieira Santos; ao NORTE (fundo): confrontando com o imóvel nº 80, de propriedade do Sr. José Nascimento Lima; ao LESTE: confrontando com o imóvel nº 755, de propriedade da Sra. Marcia Luisa dos Santos; ao OESTE: confrontando com o imóvel nº 743, de propriedade da Sra. Raquel Christinne dos Santos, situado na Rua Cecília Vieira Santos, Bairro Serrano, Itabaiana, Sergipe. Referente ao Lote 12, Quadra J.

Av.04 – 09/02/2024 – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – Promoveu-se a presente averbação, para constar que o imóvel de que trata a matrícula supra passa ter as seguintes áreas e confrontações: UM TERRENO BALDIO, situado na Rua Cecília Vieira Santos, Bairro Serrano, Itabaiana, Sergipe. Referente ao Lote 12, Quadra J. Número da Inscrição Imobiliária Municipal: 57.05.005050.0208.00801.000 (12257), que perfaz uma área total de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com as seguintes dimensões e confrontações: ao SUL (frente): medindo 6,00m, confrontando com a Rua Cecília Vieira Santos; ao NORTE (fundo): medindo 6,00m, confrontando com o imóvel nº 80, de propriedade do Sr. José Nascimento Lima; ao LESTE: medindo 25,00m, confrontando com o imóvel nº 755, de propriedade da Sra. Marcia Luisa dos Santos; ao OESTE: medindo 25,00m, confrontando com o imóvel nº 743, de propriedade da Sra. Raquel Christinne dos Santos.

Av.07 – 01/04/2024 – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – Consta que no terreno desta matrícula, foi construída "UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR DE PAVIMENTO TÉRREO", concluída e habitável, com área total do terreno medindo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados); área construída de 125,14m² (cento e vinte e cinco metros quadrados e quatorze centésimos de metro quadrado), e área livre de 24,86m² (vinte e quatro metros quadrados e oitenta e seis centésimos de metro quadrado), com seus compartimentos a seguir: 01 (um) recuo frontal, 01 (uma) garagem, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) área de ventilação, 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) W.C. (suíte/social), 01 (uma) circulação, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (um) quintal, situada na Rua Cecília Vieira Santos, nº 749, Lote 12, Quadra J, bairro Serrano, Itabaiana, Sergipe.

Ocupado.

Matrícula nº 9.937 – Cartório do Primeiro Ofício de Itabaiana/SE.

AVALIAÇÃO: R\$ 350.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 252.000,00

LOTE 07

Descrição Legal: Terreno, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 13.616 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itararé/SP.

Endereço: Rua 06, S/N, Lote nº 22 da Quadra J, Residencial Vale do Itararé, Itararé/SP.

Imóvel: O Lote nº 22 da Quadra J do loteamento Residencial Vale do Itararé, sem benfeitorias (à época da abertura da matrícula), situado nesta cidade de Itararé-SP, à Rua 06, com a seguinte descrição: FRENTE – para a Rua 06, com 15,00 metros; FUNDOS – divide com o lote nº 07, com 15,00 metros; LADO DIREITO – de quem da Rua 06 olha para o imóvel divide com o lote nº 23, com 43,75 metros; e, LADO

ESQUERDO – divide com o lote nº 21, com 43,75 metros, perfazendo uma área de 656,25m².

Av.01 – 12/01/2009 – RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DO LOTEAMENTO – Nos termos do contrato padrão arquivado neste Registro, ficou estabelecido que: a) os lotes são indivisíveis sobre qualquer pretexto; b) o loteamento é caracteristicamente "residencial", não se admitindo a instalação de estabelecimentos industriais ou comerciais; c) as construções deverão observar, além das normas e posturas municipais, um recuo mínimo de cinco metros da frente do imóvel; um recuo mínimo de um metro e meio das laterais (para a construção térrea) e dois metros para a construção de dois pavimentos; e um recuo mínimo de quatro metros dos fundos; e d) a área mínima de construção é de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), e esta deverá ser obrigatoriamente em "alvenaria" ou concreto.

Av.02 – 11/11/2009 – AVERBAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL – Consta que o imóvel desta matrícula, está cadastrado junto a Prefeitura de Itararé sob o n. 298.012.

AV.06 – 19/09/2012 – ALTERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS – Procedeu-se a presente averbação, para ficar constando que as Restrições Convencionais do Loteamento objeto da Av.01 nesta matrícula, foram alteradas, as quais passaram a ser as seguintes: a) o lote é indivisível, não se admitindo exceção em qualquer hipótese, por mais justificável que seja, e deverá ser utilizado unicamente para o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipos: (i) Prédio não residencial; (ii) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (iii) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades civis; (v) enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel. b) As construções deverão observar, além das normas e posturas municipais, um recuo mínimo de cinco metros da frente do imóvel e um recuo mínimo de um metro e meio das laterais, sendo que, todos esses afastamentos mencionados serão contados a partir da alvenaria. c) Nada obstante a restrição contida na alínea anterior, fica permitido a edificação de "parede cega" em uma das laterais do terreno, sem quaisquer aberturas, transparências ou sacadas, com altura máxima de 3,50m nessa lateral edificada, incluindo a cumeeira. d) Sacadas, jardineiras, pergolados, molduras de janelas, marquises abaixo da cobertura principal, 2ª cobertura e/ou quaisquer outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer Afastamento/Recuo. A projeção do beiral do telhado poderá avançar sobre os Afastamentos/Recuo no máximo 1,00m (um metro). e) A altura máxima da edificação, a partir do piso acabado do pavimento inferior, não poderá exceder 10,00m (dez metros), tomando-se por referência a parte mais alta da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, caixa d'água e casa de máquinas), que devem fazer parte do conjunto arquitetônico e estar dentro dos limites do lote. f) Lotes remembrados pela divisa dos fundos serão considerados lotes com duas frentes assim devem respeitar o afastamento/recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), para as duas testadas. g) A altura máxima de fechamento dos lotes não poderá exceder a medida de 2,00m (dois metros) excluindo-se, apenas, o disposto na alínea "c" acima, observando-se que, na divisa frontal não será permitido nenhum tipo de fechamento. h) A área mínima de construção

é de 120m² (cento e vinte metros quadrados), e esta deverá ser obrigatoriamente em "alvenaria" ou concreto. i) Toda e qualquer construção, inclusive muros laterais, deverão obedecer a um recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir dos marcos frontais, sendo que essa faixa de recuo se destinará, obrigatoriamente, a jardim, sendo vedada qualquer outra utilização, fechamento ou bloqueio visual, mesmo que com cerca viva, sendo permitido porém a implantação das lixeiras. j) A faixa destinada a passeio público, deve permanecer totalmente desobstruído livre de qualquer obstáculo, rampas ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio. k) É permitido a construção de edícula (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha, bar molhado, etc.), devendo ser uma edificação térrea, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), considerada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura ou qualquer elemento arquitetônico, com exceção dos dutos de ventilação e o pé-direito deverá ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). l) Todo e qualquer proprietário obriga-se a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizadas. O eixo da rede deve distanciar-se ao menos 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta o usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, respondendo diretamente e em primeiro grau pelos danos causados a terceiros, inerentes à servidão. m) Na hipótese de ainda não haver vizinhos, os muros de fechamento do lote deverão receber pintura nas faces externas.

Av.07 – 04/04/2016 – ALTERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS – Consta que as restrições convencionais do loteamento, objeto da Av.06, nesta matrícula, foram alteradas, as quais passam a ser as seguintes: a) Fica permitido o remembramento e/ou desmembramento do(s) lote(s) desde que as novas unidades desmembradas venham a possuir área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 (dez) metros lineares, e deverão ser utilizados unicamente para o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (i) Prédio não residencial; (ii) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (iii) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; (v) enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel; b) As construções deverão observar, além das normas e posturas municipais, um recuo mínimo de cinco metros da frente do imóvel e um recuo mínimo de um metro e meio das laterais, sendo que, todos esses afastamentos mencionados serão contados a partir da alvenaria; c) Nada obstante a restrição contida na alínea anterior, fica permitido a edificação de "parede cega" em uma das laterais do terreno, sem quaisquer aberturas, transparências ou sacadas, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros) nessa lateral edificada, incluindo a cumeeira; d) Sacadas, jardineiras, pergolados, molduras de janelas, marquises abaixo da cobertura principal, 2ª cobertura e/ou quaisquer outros elementos arquitetônicos poderão avançar sobre qualquer Afastamento/Recuo, desde que não obstrua a iluminação natural. A projeção do beiral do telhado poderá avançar sobre os Afastamentos/Recuos no máximo 1,00 m (um metro); e) A altura máxima da edificação, a partir do piso acabado do pavimento inferior, não poderá exceder 10,00m (dez metros), tomando-se por referência a parte

mais alta da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, caixa d'água e casa de máquinas), que devem fazer parte do conjunto arquitetônico e estar dentro dos limites do lote; f) Lotes lembrados pela divisa dos fundos serão considerados lotes com duas frentes, assim, devem respeitar o afastamento/recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para as duas testadas; g) A altura máxima de fechamento dos lotes não poderá exceder a medida de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), observando-se que, na divisa frontal, não será permitido nenhum tipo de fechamento; h) A área mínima de construção é de 120m² (cento e vinte metros quadrados), e esta deverá ser obrigatoriamente em "alvenaria" ou concreto; i) Toda e qualquer construção, inclusive muros laterais, deverão obedecer a um recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir dos marcos frontais, sendo que essa faixa de recuo se destinará, obrigatoriamente, a jardim, sendo vedada qualquer outra utilização, fechamento ou bloqueio visual, mesmo que com cerca viva, sendo permitido, porém, a implantação das lixeiras; j) A faixa destinada a passeio público deve permanecer totalmente desobstruída, livre de qualquer obstáculo, rampas ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio; k) É permitida a construção de edícula (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha, bar molhado, etc.), devendo ser uma edificação térrea, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), considerada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura ou qualquer elemento arquitetônico, com exceção dos dutos de ventilação, e o pé-direito deverá ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); l) Todo e qualquer proprietário obriga-se a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distanciar-se, ao menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, respondendo diretamente pelos danos causados a terceiros, inerentes à servidão; m) Na hipótese de ainda não haver vizinhos, os muros de fechamento do lote deverão receber pintura nas faces externas.

Ocupado.

Matrícula nº 13.616 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itararé/SP.

AValiação: R\$ 286.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 206.100,00