

O leilão será realizado em **14/09/2026 às 11h**, na modalidade somente *online*, através do site do leiloeiro oficial: www.sodresantoro.com.br.

O leilão estará a cargo do leiloeiro oficial Sr. Flávio Cunha Sodré Santoro, registrado na **JUCESP nº 581**.

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

O imóvel objeto do presente leilão integra o empreendimento denominado Residencial Privilège, cuja incorporação foi assumida pela Comissão de Representantes dos Adquirentes de Unidades Autônomas, regularmente constituída e investida de poderes nos termos da Assembleia Geral dos Adquirentes realizada em 09 de outubro de 2024, devidamente registrada no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Bauru/SP, sob o nº 128.895, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 4.591/64, especialmente com fundamento no artigo 31-F, §§ 12 e 14, e no artigo 63 e seus parágrafos.

Para os fins deste edital, considera-se **IMÓVEL** a fração ideal de terreno e acessões vinculada à unidade autônoma correspondente, objeto da arrematação, integrante do empreendimento acima identificado.

A Comissão de Representantes dos Adquirentes, neste ato representada por seu representante legal, Dr. Thiago Agra Brizzi, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**, torna público que promoverá a venda, por meio de leilão eletrônico, das frações ideais do terreno e das acessões correspondentes às unidades autônomas vinculadas ao empreendimento, a quem maior lance oferecer, observados os valores mínimos de venda estabelecidos neste edital, quando houver.

Esclarece-se, para fins de transparência e informação aos interessados, que o terreno onde se encontra implantado o empreendimento permanece matriculado em nome de **ASSUÁ INCORPORADORA LTDA.**, conforme matrícula imobiliária competente sob o nº 84.225, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP. A referida incorporadora foi destituída de suas funções através da Averbação nº 56, registrada na mesma matrícula, em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e parágrafo 14, inciso IV, da Lei nº 4.591/64, tendo a Comissão de Representantes de Unidades Autônomas do Empreendimento Privilège (registrada sob nº 128.261, no Livro B, do 1º Oficial de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Bauru) assumindo a função de incorporadora e detentora do poder de disposição sobre as unidades autônoma.

A **VENDEDORA**, na qualidade de legítima detentora do poder de alienação das unidades e frações ideais do empreendimento, outorgará aos arrematantes a competente escritura pública de compra e venda da fração ideal vinculada à unidade autônoma correspondente, observadas as condições previstas neste edital e em seus anexos.

A venda será realizada por intermédio de leiloeiro oficial, reservando-se à **VENDEDORA**, na forma do artigo 31-F, § 12, inciso II, e § 14, inciso IV, da Lei nº 4.591/64, o direito de aceitar, recusar, liberar ou retirar o bem do leilão, ainda que alcançado o maior lance, sempre no interesse da coletividade dos adquirentes e da viabilidade da conclusão do empreendimento.

Cronograma de Obras

A Comissão de Representantes informa que, conforme deliberação aprovada em Assembleia Geral de Adquirentes, trabalha com a previsão de retomada das obras em julho de 2026.

Na mesma oportunidade, foram estabelecidas previsões estimativas de conclusão das torres, sendo: Torre 1 com previsão de entrega em julho de 2028 e Torre 2 com previsão de entrega em julho de 2029.

Tais prazos possuem caráter estimativo, podendo sofrer ajustes em razão da evolução das obras e de deliberações futuras da Assembleia de Adquirentes

Da participação no leilão

O interessado, sendo pessoa física, deverá estar munido de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

Da participação Online via Internet

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos *online* no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

O interessado em participar do leilão deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

Da visita prévia do imóvel

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia (com autorização do vendedor) à realização do leilão respeitando sua ocupação.

Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel

O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante 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 complementode área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos e privados relacionados, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de repartições públicas e/ou privadas, judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, ao decidir participar do leilão, o interessado declara-se ciente e concorda que o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não regularizada perante a municipalidade, o Registro de Imóveis e/ou demais órgãos competentes, bem como quaisquer outros ônus, providências e/ou encargos necessários.

O comprador será responsável pelos encargos fiscais e de consumo (IPTU, água, luz, condomínio e demais taxas) a partir da data de entrega integral da unidade autônoma, com a expedição do "Habite-se. Até essa data, todos os encargos permanecerão sob responsabilidade do vendedor/incorporadora. Eventuais débitos pendentes anteriores à data de entrega serão de responsabilidade exclusiva do vendedor."

Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel

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 à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro

A comissão do leiloeiro, no importe de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance vencedor, constitui remuneração profissional devida nos termos do **artigo 24 do Decreto nº 21.981/1932**, sendo independente das penalidades contratuais previstas neste edital.

O pagamento do valor da arrematação á vista, deverá ser por meio de depósito ou transferência bancária em favor do Vendedor.

O pagamento do valor da arrematação a prazo, o comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da aprovação da venda o valor de sinal estabelecido através de transferência bancária, na conta indicada pelo vendedor. O pagamento das parcelas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de transferência bancária para a conta indicada pelo vendedor, sendo que a primeira parcela vencerá 01 (um) mês a partir da data da celebração da ata e recibo de arrematação, e as demais em igual dia dos meses subsequentes nas vendas parceladas não será concedido desconto, caso haja pagamento antecipado a data de vencimento.

O Vendedor fixará o local para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda. Os lances recebidos e abaixo do lance inicial estipulado serão analisados e estarão sujeitos a não aprovação do Vendedor. As propostas retro mencionadas (abaixo do valor), dos arrematantes serão analisadas em até 48 (quarenta e oito) horas, contadas do encerramento do leilão.

Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados **não** caracterizam direito adquirido do COMPRADOR, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o Leilão. A negativa de venda pelo VENDEDOR não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for.

Em caso de desfazimento de venda motivado pelo VENDEDOR, exceto hipóteses prevendo expressamente de forma diversa no presente Edital, este restituirá ao COMPRADOR eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo CUB/SP, calculado pro rata die até 5 dias úteis.

Da irretratabilidade do lance e das penalidades

As penalidades previstas neste edital possuem natureza **indenizatória e compensatória**, não se confundindo com a comissão do leiloeiro, podendo ser exigidas cumulativamente. O lance declarado vencedor/menor lance ofertado não comporta arrependimento, mas ocorrendo a ausência de pagamento, desistência, e/ou a omissão na oferta do lance vencedor/menor lance ofertado, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o COMPRADOR deverá pagar ao VENDEDOR, a critério exclusivo deste, multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente pelo IGP-M-FGV até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal), perderá em proveito do Vendedor a multa acima estipulada, pelo simples fato de ter perdido outras oportunidades de negócio por ter permanecido à disposição

do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo o Comprador, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

Das consequências previstas ao(a) Comprador(a) que manifeste arrependimento ou desistência pelo lote

Após o lance ser declarado como vencedor pelo vendedor, este agora na qualidade de Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade. Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante perderá a caução ou sinal previstos no presente Edital/Condições de Venda. Além disso, poderá o leiloeiro, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do o(a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito, caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o VENDEDOR devolverá ao Arrematante **75%** (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote. Neste caso, tornando-se o(a) Comprador(a) inadimplente, além das consequências internas no tocante à suspensão ou cancelamento de seu cadastro, será emitido boleto exclusivo para pagamento da comissão do leiloeiro, o qual estará sujeito a protesto em caso de não pagamento.

Da Escritura Pública de Compra e Venda da Fração Ideal

Em razão de o empreendimento **Residencial Privilège** encontrar-se com a obra inacabada e **ainda não possuir matrícula individualizada das unidades autônomas**, a alienação objeto do presente leilão será formalizada por meio de **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E ACESSÕES**, vinculada à unidade autônoma correspondente, nos termos da **Lei Federal nº 4.591/64**.

A Comissão de Representantes dos Adquirentes, na qualidade de vendedora e legítima detentora do poder de disposição das unidades, outorgará ao arrematante a escritura pública da fração ideal correspondente, ficando expressamente consignado que:

I – a fração ideal objeto da escritura estará vinculada à unidade autônoma específica arrematada em leilão, conforme identificação constante neste edital e em seus anexos;

II – a outorga da propriedade plena da unidade autônoma, com abertura de matrícula individualizada, somente ocorrerá após:

- a) a conclusão integral das obras do empreendimento;
- b) a expedição do “Habite-se” (ou documento equivalente);
- c) a instituição e especificação do condomínio edilício; e
- d) o cumprimento das demais exigências legais e registrais aplicáveis;

III – enquanto não atendidas as condições acima, o arrematante reconhece que não será possível o financiamento bancário tradicional da unidade, em razão da inexistência de matrícula individualizada;

IV – nos casos em que o pagamento do preço se dê de forma parcelada, a escritura pública poderá conter cláusula de alienação fiduciária da fração ideal, como garantia do adimplemento das obrigações assumidas pelo arrematante, nos termos da legislação vigente;

V – a transmissão definitiva da propriedade da fração ideal e, posteriormente, da unidade autônoma, ficará condicionada à quitação integral do preço, sem prejuízo das demais condições legais e contratuais.

Para fins de padronização, segurança jurídica e transparência, a escritura pública de compra e venda da fração ideal deverá, obrigatoriamente, observar o modelo constante do Anexo deste edital, o qual integra o presente

instrumento para todos os fins de direito, ainda que o arrematante opte por lavrar a escritura em tabelionato diverso.

O arrematante declara estar plenamente ciente da natureza jurídica da aquisição, das limitações decorrentes da inexistência de matrícula individualizada das unidades e das condições necessárias para a consolidação da propriedade plena, renunciando a qualquer alegação futura de desconhecimento desses fatos.

Da Escritura Pública de Compra e Venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia
Na hipótese de aquisição parcelada, a venda será formalizada por meio de ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E ACESSÕES, COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, nos termos da Lei nº 9.514/97, no que couber, e da Lei nº 4.591/64.

Nessa modalidade, a fração ideal será objeto de **alienação fiduciária em garantia**, permanecendo a **propriedade fiduciária resolúvel** em favor da Comissão de Representantes dos Adquirentes, até a quitação integral do preço e demais encargos garantidos.

A consolidação da propriedade fiduciária observará **exclusivamente o procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97.**

A escritura conterá, obrigatoriamente, cláusulas dispondo que:

I – o arrematante será imitido na posse direta da fração ideal vinculada à unidade autônoma correspondente, assumindo todos os ônus, encargos, tributos, taxas condominiais (se houver) e demais despesas incidentes a partir da:

- a) a conclusão integral das obras do empreendimento;
- b) a expedição do “Habite-se” (ou documento equivalente);
- c) a instituição e especificação do condomínio edilício; e
- d) o cumprimento das demais exigências legais e registrais aplicáveis;

II – o inadimplemento de quaisquer das parcelas, encargos ou obrigações pactuadas autorizará a **consolidação da propriedade fiduciária** em favor da credora fiduciária, observados os procedimentos e prazos previstos em lei, mediante observância do procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97;

III – Quitada integralmente a obrigação garantida, a alienação fiduciária será automaticamente extinta. Caso a quitação ocorra antes da conclusão integral do empreendimento, a credora fiduciária outorgará termo de quitação e liberação, mas a consolidação da propriedade plena e a expedição da escritura definitiva somente ocorrerão após a conclusão das obras, expedição do “Habite-se”, instituição do condomínio edilício e cumprimento de todas as exigências legais e registrais. Após esses eventos, a credora fiduciária outorgará os atos necessários para a consolidação da propriedade plena em favor do adquirente.”

IV – Enquanto não integralmente quitado o preço, o arrematante **não poderá ceder, prometer ceder, alienar, prometer alienar ou onerar** a fração ideal adquirida, total ou parcialmente, sem a prévia e expressa anuência da credora fiduciária;

V – Todas as demais condições relativas a índices de atualização monetária, juros, multas, vencimento antecipado, penalidades, hipóteses de rescisão, despesas cartorárias e registrais, bem como demais avenças, **constarão expressamente da escritura pública**, em estrita conformidade com o modelo anexo a este edital.

Fica desde já estabelecido que a lavratura da escritura com pacto adjeto de alienação fiduciária **não confere ao arrematante direito imediato à matrícula individualizada da unidade**, a qual somente será aberta após a conclusão da obra, instituição do condomínio edilício e cumprimento das exigências legais e registrais pertinentes

Das despesas com a transferência do imóvel

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio/foro e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Caso o VENDEDOR incorra e pague despesas do imóvel, que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, ressarcir o valor despendido pelo Vendedor, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até o efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR. Passado o prazo de 15 (quinze) dias e não realizado o ressarcimento ao VENDEDOR, será aplicada multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados sobre o valor da dívida paga pelo VENDEDOR. O Comprador deverá apresentar ao vendedor cópia da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade da transferência por tributos e encargos, no prazo de 30 (trinta) dias, após o efetivo registro da escritura na matrícula.

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

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

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

Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, sub-rogando-se o Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

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.

Da Evicção de Direitos

O vendedor torna público que os imóveis poderão ser objeto de reivindicações judiciais ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados, em regra, pelo vendedor, exceto se previsto de forma diversa na descrição do lote. Fica esclarecido, no tocante às demandas judiciais, que o vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o comprador pleitear o desfazimento da aquisição, seja a que tempo ou título for.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item abaixo:

1. A responsabilidade do vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo comprador a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGPM/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo comprador; e (iii) custas e emolumentos

cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o comprador não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo COMPRADOR no imóvel, após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

O vendedor esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o vendedor apenas se manifestará ao comprador sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o vendedor responderá por evicção de direitos conforme regra indicada acima.

Do foro de eleição

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

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A concretização da Venda está ainda, sujeita à análise e aprovação do **VENDEDOR**, ficando a seu exclusivo critério, de realizá-la ou não, sem que isto acarrete quaisquer ônus ou penalidades para as partes, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado.

1 - À vista: para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação, **será concedido desconto de 10% (dez por cento)**, que deverá ser pago por meio de transferência bancária (TED) para venda online no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda.

2 – Parcelado: Sinal mínimo de **20% (vinte por cento)**.

Deverá ser pago por meio de transferência bancária (TED) no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da ata de aprovação da venda.

2.1. Saldo Remanescente

O saldo remanescente de **80% (oitenta por cento)** do valor da arrematação poderá ser quitado, a critério do Arrematante, mediante uma das seguintes opções:

- a)** Para os apartamentos de **Tipo Padrão da Torre I** com o saldo remanescente pago em 20 parcelas, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data da aprovação da venda, acrescidas de juros remuneratórios à taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização – Tabela Price, com correção monetária anual pelo CUB/SP (Custo Unitário Básico do estado de São Paulo) é apurado e calculado mensalmente pelo SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em parceria com a Fundação Getulio Vargas (FGV)
- b)** Para os apartamentos de **Tipo Padrão da Torre II** com saldo remanescente pago em 30 parcelas, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data da aprovação da venda, acrescidas de juros remuneratórios à taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização – Tabela Price, com correção monetária anual pelo CUB/SP (Custo Unitário Básico do estado de São Paulo) é apurado e calculado mensalmente pelo SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em parceria com a Fundação Getulio Vargas (FGV).

2.2. Atualização Monetária

A correção monetária incidirá anualmente, a contar da data da aprovação da venda, exclusivamente sobre as parcelas vincendas, não sendo aplicada em caso de variação negativa do índice.

2.3. Substituição do Índice de Correção

Na hipótese de extinção, suspensão, alteração substancial de metodologia ou impossibilidade de divulgação do índice CUB/SP, este será automaticamente substituído por outro índice oficial que venha a refletir a inflação do mercado imobiliário nacional, preferencialmente o índice que venha a substituí-lo oficialmente ou, na sua ausência, por índice que melhor reflita a variação do poder aquisitivo da moeda, a ser aplicado de forma automática, independentemente de aditamento contratual.

2.4. Condição Especial

O não pagamento do sinal ou de quaisquer parcelas nos prazos estabelecidos poderá ensejar, a critério do VENDEDOR, a **resolução da venda**, com a aplicação das penalidades previstas neste Edital, sem prejuízo de perdas e danos.

Sobre o valor do arremate, independentemente da forma de pagamento, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da aprovação da venda por meio de transferência bancária cujos dados serão informados oportunamente.**

DESCRIÇÃO			
LOTE	UF	TEXTO	LANCE INICIAL
001	SP	Bauru/SP. Vila Aviação. Av. Getúlio Vargas, quadra 23, Empreendimento Condomínio Residencial Privilège, APARTAMENTOS PADRÃO nº 1093 - TORRE I , nono andar, sala de estar e jantar; terraço gourmet; 03 dormitórios (suíte master e 02 normais); 03 banheiros (suíte, social e de serviço); lavabo; copa e cozinha conjugadas; área de serviço e 130m² de área privativa e área total de 209m² , com 02 VAGAS UNITÁRIAS 3218 e 3219 , serão compostas de espaço aberto com delimitação por pintura no solo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula sob nº 84.225 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP. Inscrição municipal em área maior sob o n.º 20519001. O Empreendimento conta com 3 Torres, 20 andares, vagas duplas/garagem, Apartamentos tipos: Padrão, Penthouse e Apartamentos Jardins, depósitos, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Playground, Cinema e Garage Band, Espiribol, Espaço Skate, Playzoo, Espaço Mulher, Fitness Center, Lavanderia Coletiva, Saunas, Piscinas Adulto e Infantil, Bar Molhado, Solário, Redário, Cantinho da Horta, Espaço do Piquenique, Espaço das Frutíferas. Obs.1: Trata-se de leilão em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e inciso IV, parágrafo 14 da Lei 4.591/64, pela qual os atuais adquirentes das unidades deliberaram pela destituição da antiga incorporadora do empreendimento, assumindo desde o dia 09/10/2024 a função dos incorporadores, conforme Averbação n.º 56 da matrícula do imóvel.	Lance Inicial: R\$950.000,00

		Obs.2: O imóvel está sendo leiloado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. Obs.3: Caso haja construção pendente de averbação no RI ficará a cargo do arrematante a regularização. Obs.4: Consta ação de execução, com penhora online na Av. 58, sendo que o devedor responderá pelo resultado da ação correspondente ao apartamento/unidade n.º 1171 da Torre 1. DESOCUPADO. É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com Sr. Emerson pelo número Tel.: 11 - 2464-6460 / Celular 11 - 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.	
002	SP	Bauru/SP. Vila Aviação. Av. Getúlio Vargas, quadra 23, Empreendimento Condomínio Residencial Privilège. APARTAMENTOS PADRÃO n.º 2011 - TORRE II, primeiro andar, sala de estar e jantar; terraço gourmet; 03 dormitórios (suíte master e 02 normais); 03 banheiros (suíte, social e de serviço); lavabo; copa e cozinha conjugadas; área de serviço e 130m² de área privativa e área total de 209m², com 02 VAGAS UNITÁRIAS 3189 E 3190, serão compostas de espaço aberto com delimitação por pintura no solo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula sob n.º 84.225 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP. Inscrição municipal em área maior sob o n.º 20519001. O Empreendimento conta com 3 Torres, 20 andares, vagas duplas/garagem, Apartamentos tipos: Padrão, Penthouse e Apartamentos Jardins, depósitos, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Playground, Cinema e Garage Band, Espiribol, Espaço Skate, Playzoo, Espaço Mulher, Fitness Center, Lavanderia Coletiva, Saunas, Piscinas Adulto e Infantil, Bar Molhado, Solário, Redário, Cantinho da Horta, Espaço do Piquenique, Espaço das Frutíferas. Obs.1: Trata-se de leilão em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e inciso IV, parágrafo 14 da Lei 4.591/64, pela qual os atuais adquirentes das unidades deliberaram pela destituição da antiga incorporadora do empreendimento, assumindo desde o dia 09/10/2024 a função dos incorporadores, conforme Averbação n.º 56 da matrícula do imóvel. Obs.2: O imóvel está sendo leiloado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. Obs.3: Caso haja construção pendente de averbação no RI ficará a cargo do arrematante a regularização. Obs.4: Consta ação de execução, com penhora online na Av. 58, sendo que o devedor responderá pelo resultado da ação correspondente ao apartamento/unidade n.º 1171 da Torre 1. DESOCUPADO. É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com Sr. Emerson pelo número Tel.: 11 - 2464-6460 / Celular 11 - 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.	Lance Inicial: R\$900.000,00

003	SP	Bauru/SP. Vila Aviação. Av. Getúlio Vargas, quadra 23, Empreendimento Condomínio Residencial Privilège. APARTAMENTOS PADRÃO nº 2012 - TORRE II, primeiro andar, sala de estar e jantar; terraço gourmet; 03 dormitórios (suíte master e 02 normais); 03 banheiros (suíte, social e de serviço); lavabo; copa e cozinha conjugadas; área de serviço e 130m² de área privativa e área total de 209m², com 02 VAGAS UNITÁRIAS 3195 E 3196, com melhor descrito e caracterizado na Matrícula sob nº 84.225 do 1º Registo de Imóveis da Comarca de Bauru/SP. Inscrição municipal em área maior sob o n.º 20519001. O Empreendimento conta com 3 Torres, 20 andares, vagas duplas/garagem, Apartamentos tipos: Padrão, Penthouse e Apartamentos Jardins, depósitos, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Playground, Cinema e Garage Band, Espiribol, Espaço Skate, Playzoo, Espaço Mulher, Fitness Center, Lavanderia Coletiva, Saunas, Piscinas Adulto e Infantil, Bar Molhado, Solário, Redário, Cantinho da Horta, Espaço do Piquenique, Espaço das Frutíferas. Obs.1: Trata-se de leilão em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e inciso IV, parágrafo 14 da Lei 4.591/64, pela qual os atuais adquirentes das unidades deliberaram pela destituição da antiga incorporadora do empreendimento, assumindo desde o dia 09/10/2024 a função dos incorporadores, conforme Averbação n.º 56 da matrícula do imóvel. Obs.2: O imóvel está sendo leiloado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. Obs.3: Caso haja construção pendente de averbação no RI ficará a cargo do arrematante a regularização. Obs.4: Consta ação de execução, com penhora online na Av. 58, sendo que o devedor responderá pelo resultado da ação correspondente ao apartamento/unidade n.º 1171 da Torre 1. DESOCUPADO. É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com Sr. Emerson pelo número Tel.: 11 - 2464-6460 / Celular 11 - 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.	Lance Inicial: R\$900.000,00
004	SP	Bauru/SP. Vila Aviação. Av. Getúlio Vargas, quadra 23, Empreendimento Condomínio Residencial Privilège. APARTAMENTOS PADRÃO nº 2013 - TORRE II, primeiro andar, sala de estar e jantar; terraço gourmet; 03 dormitórios (suíte master e 02 normais); 03 banheiros (suíte, social e de serviço); lavabo; copa e cozinha conjugadas; área de serviço, e 130m² de área privativa e área total de 209m², com 02 VAGAS UNITÁRIAS 3191 E 3192, melhor descrito e caracterizado na Matrícula sob nº 84.225 do 1º Registo de Imóveis da Comarca de Bauru/SP. Inscrição municipal em área maior sob o n.º 20519001. O Empreendimento conta com 3 Torres, 20 andares, vagas duplas/garagem, Apartamentos tipos: Padrão, Penthouse e Apartamentos Jardins, depósitos, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Playground, Cinema e Garage Band, Espiribol, Espaço Skate, Playzoo, Espaço Mulher,	Lance Inicial: R\$900.000,00

		Fitness Center, Lavanderia Coletiva, Saunas, Piscinas Adulto e Infantil, Bar Molhado, Solário, Redário, Cantinho da Horta, Espaço do Piquenique, Espaço das Frutíferas. Obs.1: Trata-se de leilão em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e inciso IV, parágrafo 14 da Lei 4.591/64, pela qual os atuais adquirentes das unidades deliberaram pela destituição da antiga incorporadora do empreendimento, assumindo desde o dia 09/10/2024 a função dos incorporadores, conforme Averbação n.º 56 da matrícula do imóvel. Obs.2: O imóvel está sendo leiloado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. Obs.3: Caso haja construção pendente de averbação no RI ficará a cargo do arrematante a regularização. Obs.4: Consta ação de execução, com penhora online na Av. 58, sendo que o devedor responderá pelo resultado da ação correspondente ao apartamento/unidade n.º 1171 da Torre 1. DESOCUPADO. É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com Sr. Emerson pelo número Tel.: 11 - 2464-6460 / Celular 11 - 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.	
005	SP	Bauru/SP. Vila Aviação. Av. Getúlio Vargas, quadra 23, Empreendimento Condomínio Residencial Privilège. APARTAMENTOS PADRÃO n° 2014 - TORRE II, primeiro andar, sala de estar e jantar; terraço gourmet; 03 dormitórios (suíte master e 02 normais); 03 banheiros (suíte, social e de serviço); lavabo; copa e cozinha conjugadas; área de serviço, e 130m² de área privativa e área total de 209m², com 02 VAGAS UNITÁRIAS 3193 E 3194, melhor descrito e caracterizado na Matrícula sob n° 84.225 do 1º Registo de Imóveis da Comarca de Bauru/SP. Inscrição municipal em área maior sob o n.º 20519001. O Empreendimento conta com 3 Torres, 20 andares, vagas duplas/garagem, Apartamentos tipos: Padrão, Penthouse e Apartamentos Jardins, depósitos, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Playground, Cinema e Garage Band, Espiribol, Espaço Skate, Playzoo, Espaço Mulher, Fitness Center, Lavanderia Coletiva, Saunas, Piscinas Adulto e Infantil, Bar Molhado, Solário, Redário, Cantinho da Horta, Espaço do Piquenique, Espaço das Frutíferas. Obs.1: Trata-se de leilão em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e inciso IV, parágrafo 14 da Lei 4.591/64, pela qual os atuais adquirentes das unidades deliberaram pela destituição da antiga incorporadora do empreendimento, assumindo desde o dia 09/10/2024 a função dos incorporadores, conforme Averbação n.º 56 da matrícula do imóvel. Obs.2: O imóvel está sendo leiloado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. Obs.3: Caso haja construção pendente de averbação no RI ficará a cargo do arrematante a	Lance Inicial: R\$900.000,00

		regularização. Obs.4: Consta ação de execução, com penhora online na Av. 58, sendo que o devedor responderá pelo resultado da ação correspondente ao apartamento/unidade n.º 1171 da Torre 1. DESOCUPADO. É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com Sr. Emerson pelo número Tel.: 11 - 2464-6460 / Celular 11 - 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.	
006	SP	Bauru/SP. Vila Aviação. Av. Getúlio Vargas, quadra 23, Empreendimento Condomínio Residencial Privilège. APARTAMENTOS PADRÃO n° 2022 - TORRE II, segundo andar, sala de estar e jantar; terraço gourmet; 03 dormitórios (suíte master e 02 normais); 03 banheiros (suíte, social e de serviço); lavabo; copa e cozinha conjugadas; área de serviço, e 130m² de área privativa e área total de 209m² com 02 VAGAS UNITÁRIAS 2077 e 2078, melhor descrito e caracterizado na Matrícula sob n° 84.225 do 1º Registo de Imóveis da Comarca de Bauru/SP. Inscrição municipal em área maior sob o n.º 20519001. O Empreendimento conta com 3 Torres, 20 andares, vagas duplas/garagem, Apartamentos tipos: Padrão, Penthouse e Apartamentos Jardins, depósitos, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Playground, Cinema e Garage Band, Espiribol, Espaço Skate, Playzoo, Espaço Mulher, Fitness Center, Lavanderia Coletiva, Saunas, Piscinas Adulto e Infantil, Bar Molhado, Solário, Redário, Cantinho da Horta, Espaço do Piquenique, Espaço das Frutíferas. Obs.1: Trata-se de leilão em cumprimento ao artigo 31-F, parágrafo 12, inciso II, e inciso IV, parágrafo 14 da Lei 4.591/64, pela qual os atuais adquirentes das unidades deliberaram pela destituição da antiga incorporadora do empreendimento, assumindo desde o dia 09/10/2024 a função dos incorporadores, conforme Averbação n.º 56 da matrícula do imóvel. Obs.2: O imóvel está sendo leiloado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. Obs.3: Caso haja construção pendente de averbação no RI ficará a cargo do arrematante a regularização. Obs.4: Consta ação de execução, com penhora online na Av. 58, sendo que o devedor responderá pelo resultado da ação correspondente ao apartamento/unidade n.º 1171 da Torre 1. DESOCUPADO. É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com Sr. Emerson pelo número Tel.: 11 - 2464-6460 / Celular 11 - 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.	Lance Inicial: R\$900.000,00

31/07/2026