

O leilão será realizado em 21/07/2026 às 11:00hs, na modalidade somente *online*, através do site do leiloeiro oficial: [www.sodresantoro.com.br](http://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 de propriedade dos Vendedores: J.C.F. Empreendimentos e Participações S/C Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.715.605/0001-08, e Celso Ribeiro Dias, inscrito no CPF/MF sob o n.º 112.106.348-99, Carla Russo Dias, inscrita no CPF/MF sob o n.º 255.697.278-50, e Adilson José da Silva, inscrito no CPF/MF sob o n.º 886.982.628-72, doravante denominados simplesmente vendedores, torna público que venderão a quem maior lance oferecer, através de leilão online, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste edital (caso houver), por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado, reservando-se aos comitentes Vendedores o direito de retirarem, liberarem ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. Os Vendedores receberão as ofertas de **forma condicional**, ao qual serão avaliadas no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, após o encerramento do leilão, para tão somente após a validação proceder com a homologação da venda. Os Vendedores não estão obrigados a aceitarem tais propostas e poderão recusá-las a seu exclusivo critério e independente de justificativas. 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 pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições nas páginas específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do imóvel ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério dos Comitentes Vendedores, noticiadas por meio do site [www.sodresantoro.com.br](http://www.sodresantoro.com.br) e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo exclusivamente ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações, nada quanto a isso podendo alegar posteriormente ao lance oferecido.

#### **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 regular no país e apresentar documentação válida conforme legislação brasileira.

#### **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 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, imprevisões 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, vídeos e materiais de divulgação possuem caráter meramente ilustrativo e poderão apresentar alterações supervenientes até a data da imissão na posse. Compete exclusivamente ao interessado realizar vistoria prévia do imóvel, mediante prévio agendamento e observadas as condições de ocupação eventualmente existentes. O interessado declara-se ciente de que deverá realizar, por conta própria, todas as verificações necessárias quanto:

- a) ao estado físico e de conservação do imóvel;
- b) à situação documental;
- c) à ocupação;
- d) à regularidade urbanística, ambiental e fiscal; e
- e) às restrições administrativas eventualmente incidentes.

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

O imóvel será alienado em caráter “ad corpus” e no estado de conservação, ocupação e regularização em que se encontra, sendo as áreas, dimensões e demais referências constantes do edital, catálogos, matrículas, plantas e outros meios de divulgação meramente enunciativas e repetitivas das informações constantes do registro imobiliário e/ou cadastro competente. O arrematante declara ter ciência de que adquire o imóvel como coisa certa e discriminada, no estado físico e jurídico em que se apresenta, assumindo o ônus de eventual divergência de metragem, área construída, confrontações, características, localização, destinação ou estado de conservação, não podendo exigir complemento de área, abatimento proporcional do preço ou rescisão da arrematação, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil. Caberá exclusivamente ao interessado realizar prévia verificação das condições do imóvel, inclusive perante os órgãos competentes e “in loco”, não podendo alegar desconhecimento posterior acerca de suas condições físicas, documentais, urbanísticas, ocupacionais ou de conservação. A presente disposição não afasta, contudo, a obrigação de observância da descrição registral e da boa-fé objetiva, nem convalida eventual erro substancial, omissão relevante ou desconformidade material apta a comprometer a identificação ou a avaliação econômica do bem.

#### **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 Arrematante, de maneira irrevogável e irretratável, a promover, às suas expensas, toda e qualquer regularizações eventualmente necessárias, 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. 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.

#### **Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre o imóvel**

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos de IPTU, outros tributos, despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, que incidirem sobre os imóveis, serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão. Ademais, desde a data do leilão, todos os encargos, tributos federais, estaduais e municipais, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, passarão a correr por conta exclusiva do COMPRADOR, cabendo-lhe transferir para seu nome o cadastro municipal (IPTU), concessionárias de serviços (água, luz, gás etc.), condomínio, INCRA e Patrimônio da União, quando for o caso.

#### **Da identificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel**

O Comprador deverá se identificar 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 enfiteutica, 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 resolutive e da comissão do leiloeiro**

O Comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da aprovação da venda que será realizada pelo Vendedor e informada pela equipe do leiloeiro, a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão do leiloeiro.

O pagamento do valor da arrematação à 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 IGP-M/FGV, calculado pro rata die até 5 dias úteis.

#### **Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante**

O lance declarado vencedor/maior lance ofertado não comporta arrependimento, mas ocorrendo a ausência de pagamento, desistência, e/ou a omissão na oferta do lance vencedor/maior 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 proteção de Dados Pessoais**

Os dados pessoais fornecidos pelos participantes serão tratados em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), exclusivamente para fins relacionados à habilitação, participação no leilão, formalização da venda, cumprimento de obrigações legais e exercício regular de direitos, podendo ser compartilhados com cartórios, órgãos públicos, instituições financeiras e prestadores de serviços vinculados à operação.

### **Da escritura pública de compra de bem imóvel à vista**

Para a concretização da arrematação, após a emissão da Ata e Recibo de Arrematação, ficará o Arrematante/Comprador obrigado a firmar a escritura pública e registro, no prazo de 60 (sessenta) dias, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise e aprovação da venda do imóvel pelo Vendedor.

As escrituras públicas serão lavradas obrigatoriamente perante o Tabelionato de Notas indicado pelo Vendedor.

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.

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

### **Da escritura pública de compra de bem imóvel e escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças**

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, a **Escritura Pública de Venda e Compra deverá ser lavrada no prazo de até 30(trinta) dias a contar da data de quitação do valor.** A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pelo Vendedor. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

Em caso de pagamento parcelado, será celebrado a escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva, bem como todas as regularizações e providências necessárias.

**Após lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário** competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e/ou privados competentes, inclusive no que tange a condomínios relacionados à responsabilidade por tributos e encargos.

### **Da assinatura do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças**

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças no mesmo prazo estabelecido para lavratura da Escritura definitiva, qual seja, **30 (trinta) dias após a data da aprovação. Ocasão em que, estando o imóvel desocupado, o Vendedor autoriza o Comprador a tomar posse do bem, após a assinatura do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças.** O Comprador ficará obrigado a lavrar a escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias à sua lavratura.

As regras de inadimplemento previstas no Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97., celebrados por ocasião da contratação do financiamento imobiliário ou crédito aquisição PJ, prevalecem sobre as regras indicadas neste Edital, em caso de eventual conflito.

### **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.

#### **Da cláusula *constituti* e da transferência da posse do imóvel desocupado**

Na venda à vista, a posse direta do bem será transferida ao arrematante em até 72 horas da compensação do pagamento integral do valor do lance.

Na venda a prazo a posse direta será transmitida após a arrematação, concomitantemente com a quitação da primeira parcela do valor do bem arrematado e desde que assinada a ata e recibo de arrematação, para que o Comprador possa livremente exercer os direitos inerentes como bem e melhor lhe convier, exceto com relação ao uso do bem que permanecerá sob a posse indireta do Vendedor. O Comprador estará obrigado a pagar desde a data do leilão, pontualmente, todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel até a data da efetiva transferência da posse direta, que ocorrerá concomitantemente à quitação do preço contra a outorga da escritura pública de venda e compra.

O Comprador que optar pelo pagamento à prazo não poderá introduzir benfeitorias no imóvel. Quaisquer acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o Comprador desejar efetuar, às suas expensas, deverão ser previamente notificadas ao Vendedor, que poderá decidir a seu exclusivo critério na ocasião própria e obrigar o Comprador a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis, sendo que, em qualquer hipótese, integrará o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

O Comprador à prazo ficará obrigado a arcar com todas as despesas necessárias para manter o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer, às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe for feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pelo Vendedor para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento por escrito do Vendedor.

Confirmado o atendimento acima, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações (judiciais e/ou extrajudiciais) incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel no local a ser indicado pelo Vendedor.

#### **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: 100% (cem por cento) no ato da arrematação**, que deverá ser pago por meio de transferência bancária 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 30% (trinta por cento).**

Deverá ser pago por meio de transferência bancária no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda. Os **70% (setenta por cento)** correspondente ao saldo restante, poderá ser parcelado em 03 vezes iguais, sucessivas e mensais, sem acréscimos, pagos diretamente por meio de TED ao Vendedor.

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 | <p><b>IGARATÁ/SP – ZONA URBANA/CENTRO – MEGA ÁREA PÉ NA ÁGUA COM 320.790,00 m<sup>2</sup> – DIVISA COM A REPRESA DO JAGUARI – EXCEPCIONAL POTENCIAL PARA LOTEAMENTOS OU CHÁCARAS. UM SÓ LOTE</b>, composto por 02 (dois) terrenos confrontantes e suas respectivas benfeitorias, situados no lugar denominado "Mato Dentro", com acesso estratégico pela região central (Gleba contígua ao Antigo Cemitério Municipal na Rua Avelino Faria Neto e Estrada Municipal), na zona urbana da cidade e município de Igaratá/SP (Comarca de Santa Isabel/SP), totalizando uma área conjunta de 320.790,00 m<sup>2</sup>, conforme matrículas abaixo descritas: - <b>Matrícula nº 10.973</b>: Um terreno e suas benfeitorias com a área de 242.400,00 m<sup>2</sup>, com perímetro iniciado na estrada municipal, confrontando com João Carlos de Souza, Francisco Lourenço, Dioscórides Marcondes dos Santos Freire e Antonio Joaquim de Souza, fazendo divisa com a cota de inundação da Represa do Jaguari. Inscrição Municipal nº 258, - <b>Matrícula nº 10.974</b>: Um terreno e suas benfeitorias com a área de 78.390,00 m<sup>2</sup>, com perímetro iniciado no ponto de divisa com o lote anterior e a cota de inundação, confrontando com a Mitra Diocesana de Mogi das Cruzes, Germani Wiedenbrug e o Antigo Cemitério de Igaratá, possuindo uma extensão linear de 515,60 metros confrontando diretamente com a cota de inundação da Represa do Jaguari. Inscrição Municipal nº 253. <b>VOCAÇÃO E POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO</b>: Imóvel com excepcional aptidão para incorporação imobiliária voltada a loteamentos fechados de alto padrão, condomínios residenciais de chácaras de recreio ou complexos turísticos/hoteleiros. A topografia integrada à natureza e a imensa testada com acesso direto às águas da Represa do Jaguari posicionam esta gleba como um ativo raro na região, ideal para projetos que valorizam a qualidade de vida, esportes náuticos e exclusividade, estando a poucos minutos do centro da cidade. Os imóveis encontram-se melhor descritos, confrontados e caracterizados nas Matrículas nºs 10.973 e 10.974 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel - SP. <b>Situação: DESOCUPADO. Observações do Edital: Obs. 1</b>: Os imóveis serão vendidos conjuntamente como Lote Único, no estado em que se encontram, tanto em termos físicos quanto documentais, cabendo exclusivamente ao arrematante se informar antecipadamente sobre as condições dos bens e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações posteriores ao leilão. <b>Obs. 2</b>: Os débitos de IPTU vincendos (parcelas a vencer) de ambas as inscrições municipais (nº 258 e nº 253) deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso, a partir da data do leilão. <b>Obs. 3</b>: O comprador declara-se ciente de que o imóvel possui áreas de preservação decorrentes de sua de localização marginal à Represa do Jaguari. Eventuais demarcações de divisas, averbações de benfeitorias pendentes, adequações ou regularizações de Áreas de Preservação Permanente (APP) perante os órgãos ambientais competentes (CETESB/CBRN) correrão por conta exclusiva do</p> | Lance Inicial:<br>R\$8.000.000,00 |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>arrematante, servindo as referidas áreas naturais como fator de exclusividade, cinturão verde, paisagismo integrado e valorização ecológica para futuros projetos arquitetônicos ou urbanísticos no local.</p> <p><b>Obs. 4:</b> Consta Ação de Usucapião Proc. Nº 1001791-36.2025.8.0543 sobre pequena área de 14.000m<sup>2</sup> inserida na área total de 320.790,00m<sup>2</sup>. O vendedor se responsabiliza pela evicção. <b>Visitação:</b> É permitida a visitação, que deverá ser previamente agendada com o Sr. Emerson pelo telefone (11) 2464-6460, celular (11) 97777-0753 ou através do e-mail af@sodresantoro.com.br.</p> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

26/05/2026