

LOTE

1



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

ORÓS/CE

Orós-CE. Terreno constituído pelo Lote 001 da quadra 047, localizado nesta cidade de Orós/CE, no Bairro São Geraldo, SN, com uma área total de 10.000,00m², confrontando com a Rodovia CE 153, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 1.262 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Orós/CE. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 598.500,00

LOTE

2



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

ALEXÂNIA/GO

Alexânia-GO. Lote de terreno, situado no loteamento Condomínio das Nascentes, de frente para Alameda Jacarandá, lote 21 da quadra 08, em Alexânia/GO, com área total de 500,10m², descrito e caracterizado na matrícula nº 11.287 do Cartório de Registro de Imóveis e Registro Civil de Alexânia/GO. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 63.000,00

LOTE

3



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

ITAGUARI/GO

Itaguari-GO. Lote de terreno nº 01 da quadra 02, situado à Rua Ipê, no loteamento Residencial Conquista, com área total de terreno de 322,60m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 3.033 do Cartório do 1º Ofício e Registro de Imóveis de Itaguari/GO. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 39.600,00

LOTE

4



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

JESÚPOLIS/GO

Jesúpolis-GO. Lote de terreno nº 15 da quadra 31, frente para Rua 16, do Loteamento da Cidade de Jesúpolis/GO, em Jesúpolis/GO, com área total de 360,00m², devidamente descrito e caracterizado sob nº 622 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Jesúpolis/GO. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 53.100,00

LOTE

5



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

MARZAGAO/GO

Marzagão-GO. Casa, situada na Rua 6, lote 09 A da quadra 38, Vila Julia Monteiro, com área total de terreno de 360,00m² e construída de 76,54m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 762 do 1º Oficial de Registro de imóveis de Marzagão/GO. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 68.400,00

LOTE

6



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

MONTE CARMELO/MG

Monte Carmelo-MG. Casa, situada na Av. Goiás, nº 1820, lote de terreno nº 04 da quadra C, Residencial Mundo Novo I, com área total de terreno de 300,00m² e construída de 205,98m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 20.344 do 1º Oficial de Registro de imóveis de Monte Carmelo/MG. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 612.000,00

LOTE

7



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PONTE NOVA/MG

Ponte Nova-MG. Apartamento nº 402, do Ed. Portela, situado na Rua Presidente Antônio Carlos, nº 196, Centro, área privativa de 138,58 m², fração ideal de 13,2974 do terreno, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 3.734 do Registro de Imóveis de Ponte Nova/MG. Obs.: Vendedora providenciará sem prazo determinado, a baixa da Ação de Execução constante na Av. 17 da citada matrícula. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 351.000,00

LOTE

8



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PRIMAVERA DO LESTE/MT

Primavera do Leste-MT. Galpão, de frente com a Rua Rio de Janeiro, lote 07 da quadra 11, situado no loteamento "Cidade Primavera IV", em Primavera do Leste/MT, com área total de terreno de 1.188,07m² e área construída estimada no local de 980,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 8.751 do Cartório 1º Ofício de Primavera do Leste/MT. Obs.: Imóvel interligado fisicamente com imóvel de terceiro que não integra a presente venda. Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, inclusive com terceiros, de eventual avanço de construção e individualização física da interligação/unificação, correrão por conta do comprador. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 1.728.000,00

**LOTE
9**



[CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES](#)

CURIÚVA/PR

Curiúva-PR. Casa, situada na Rua Prefeito Ismael Franco de Souza (antiga Rua "I"), lote 01 da quadra 11, do loteamento Dona Maria José, em Curiúva/PR, com a área total de terreno de 360,00m² e área construída estimada no local de 153,00m². Imóvel objeto da matrícula nº 8.018 do Registro de Imóveis de Curiúva/PR. Obs.: Consta Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 0000373-72.2020.8.16.0078, em trâmite na Vara Cível - Foro de Curiúva/PR. Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Ocupada Lance Mínimo: R\$ 222.300,00

**LOTE
10**



[CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES](#)

MACAÉ/RJ

Macaé-RJ. Terreno, Lote nº 17 da quadra nº 17, da Rua Atriz Dina Sfat, lugar denominado "Imboassica e Fazenda Vista Alegre", no Loteamento "Vale das Palmeiras II", com área total de terreno 200,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 48.699 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé/RJ. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 103.500,00

**LOTE
11**



[CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES](#)

RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro-RJ. Apartamento nº 103, do bloco 03, do empreendimento denominado Parque Roma, situado na Estrada da Cambota, nº 275, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, área privativa de 105,0400m², que corresponde à fração ideal de 0,006489888, do terreno, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 9439 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 335.700,00

**LOTE
12**

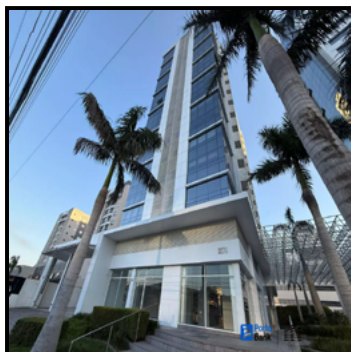


[CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES](#)

RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro- RJ. Apartamento 101, situado na Rua Aristides Lobo, nº 104, na freguesia do Espírito Santo, e a fração de 1/12 do terreno, devidamente descrito e caracterizado na matrícula, nº 23377-2-BB do 7º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 247.500,00

LOTE
13

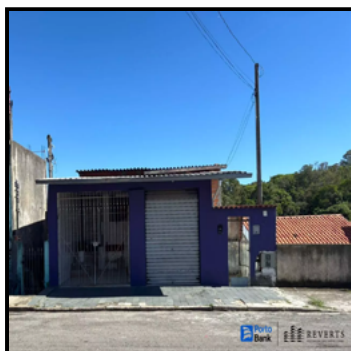


CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PORTO ALEGRE/RS

Porto Alegre-RS. Box 121, da ala Residencial do empreendimento denominado Condomínio Hom Nilo, situado na Av. Doutor Nilo Peçanha, nº 3275, box localizado no subsolo, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum 4,13m² e área real total de 14,71m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000251 no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 185.864 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 45.000,00

LOTE
14



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

CAIEIRAS/SP

Caieiras-SP. Casa, situada na Rua Pernambuco nº 87, lote 59 da quadra 07, no Jardim esperança, com a área total de terreno de 160,00m² e área construída de 42,30m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 31.147 do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 276.300,00

LOTE
15



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Lote nº 25 da Quadra RW, fazendo frente para Rua 135, do Loteamento Terras de Santa Cristina VII, em Paranapanema/SP, encerrando a área total de 597,72m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 89.718 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 153.000,00

LOTE
16



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Terreno, Lote nº 17 da Quadra NM, fazendo frente para Rua 181, do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII em Paranapanema/SP, com área total de 450,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 60.502 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 135.000,00

LOTE
17



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Lote nº 02 da Quadra IU, fazendo frente para a Rua 76, do loteamento Terras de Santa Cristina VII, situado em Paranapanema/SP, encerrando a área total de 547,75m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula 89.694 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 153.900,00

LOTE
18



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Lote nº 27 da Quadra OL, fazendo frente para a Rua 177, do loteamento Terras de Santa Cristina VII, situado em Paranapanema/SP, encerrando a área total de 453,05m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula 89.728 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 135.000,00

LOTE
19

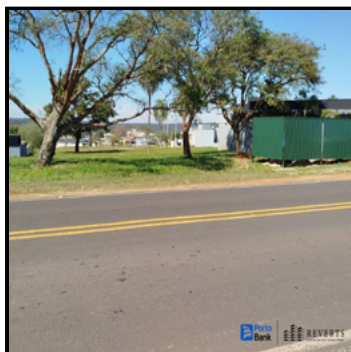


CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Lote nº 01 da Quadra IU, fazendo frente para a Rua 76, do loteamento Terras de Santa Cristina VII, situado em Paranapanema/SP, encerrando a área total de 450,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula 89.716 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 133.200,00

LOTE
20



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Lote nº 13 da Quadra RA, fazendo frente para a Avenida 05, do loteamento Terras de Santa Cristina VII, situado em Paranapanema/SP, encerrando a área total de 450,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula 86.121 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 96.300,00

LOTE
21



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIBEIRAO PRETO/SP

Ribeirão Preto-SP Prédio. (lote 09 da quadra 31), do Preto/SP, com área total devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 80.743 Registro de Imóveis de . Obs.: Consta Ação Comum Cível, processo nº do Foro de Ribeirão Preto/SP. . O Vendedor responde pelo acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições Imóveis" constantes do edital. residencial, situado na Rua Alexandre Capellari, nº 1900 loteamento Jardim Diva Tarlá de Carvalho, em Ribeirão de terreno de 150,00m² e área construída de 131,51m², do 2º Oficial de Ribeirão Preto/SPde Procedimento 1016676-69.2025.8.26.0506 em trâmite na 5ª Vara Cível resultado da ação, de de Venda dos Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 252.000,00

LOTE
22



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

RIBEIRAO PRETO/SP

Ribeirão Preto-SP. Casa, da quadra 27, do de terreno de 300,00m² caracterizado na matrícula nº 190.641 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Obs.: Ocupado. situada na Rua Alexandre Capellari, nº 1589, lotes 61 e 62 loteamento denominado Jardim Diva Tariá de Carvalho, área total e área construída de 216,75m², devidamente descrito e Lance Mínimo: R\$ 522.000,00

LOTE
23

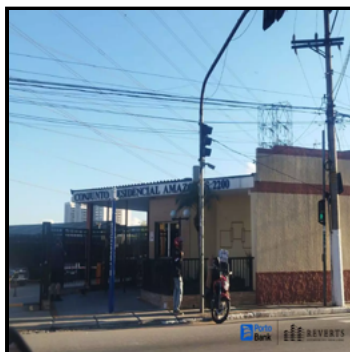


CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SANTOS/SP

Santos-SP. Apartamento sob nº 58, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do bloco 8, correspondente ao Edifício Caraguatatuba, do condomínio Litoral Norte, integrante do conjunto Habitacional "Parque Residencial Athiê Jorge Coury", situado na Rua Vivaldo de Almeida Nery, nº 76 (antiga Av. Martins Fontes, nº 1.051), no bairro do Saboó, em Santos/SP, tendo a área total de 67,87m², área útil de 57,73m², área de uso comum de 10,14m² e a fração ideal no terreno de 0,16447368%, cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio, em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 32.398 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP. Obs.: Imóvel foreiro. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 180.000,00

LOTE
24



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SAO PAULO/SP

São Paulo-SP. Apartamento nº 03, localizado no andar térreo do bloco 06 do Edifício Tabatinga, integrante do Conjunto Residencial Amazonas, situado na Rua Costa Barros, nº 2.200, em São Paulo/SP, possuindo a área privativa de 50,110m², área comum de 46,762m², perfazendo a área de 96,872m², incluído o direito de 01 vaga de garagem indeterminada, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 109.042 do 6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 279.000,00

LOTE
25



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

PARANAPANEMA/SP

Paranapanema-SP. Lote nº 03 da Quadra HV, fazendo frente para Rua 89, do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VI em Paranapanema/SP, com área total de 450,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 39.757 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP. Obs.: Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 117.000,00

LOTE
26



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SOROCABA/SP

Sorocaba-SP. Prédio, situado na Rua José Plínio Mugnaini (antiga Rua 19), nº 405 (lote 44 da quadra O), do Loteamento denominado Jardim Golden Park Residence II, no bairro Caguassú, também denominado Terra Vermelha, ou ainda Cruz de Ferro, em Sorocaba/SP, com área total de terreno de 150,00m² e área total construída de 129,66m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 150.342 do 1º Oficial de Registro de imóveis de Sorocaba/SP. Obs.: Consta Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 4009754-61.2025.8.26.0602 em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Na qual o juiz deferiu parcialmente a tutela para suspender os efeitos do leilão, se positivo, obstando eventual auto de arrematação, enquanto sub judice. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 468.000,00

LOTE
27



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

TAUBATÉ/SP

Taubaté/SP. Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento da Torre 01, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Vie Nouvelle, com acesso pela Av. Garcílio da Costa Ferreira, nº 250, no bairro da Independência, em Taubaté/SP, com área privativa de 90,540m², comum de 86,016m², totalizando 176,556m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,504516%, com duas vagas de garagem nºs 241 e 242, localizadas no subsolo do condomínio, com áreas privativas de 10,35m² (cada), devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs 117.361 (ap.), 117.775 (vaga 241), 117.776 (vaga 242), do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP. Obs.: Ocupados. Lance Mínimo: R\$ 396.000,00

LOTE
28



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

VINHEDO/SP

Vinhedo-SP. Terreno constituído pelo lote 23 da quadra "M", do empreendimento residencial denominado "Loteamento Arboretum", situado no município de Vinhedo/SP, com frente para a Rua Doze, encerrando a área de 602,00m², devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 19.988 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo/SP. Obs.: Consta Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 4001532-30.2025.8.26.0659, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Vinhedo/SP. O comprador deverá cientificar-se da faixa não edificante, bem como, das restrições urbanísticas constantes nas Avs. 01 e 02 da citada matrícula. Ocupado. Lance Mínimo: R\$ 504.000,00

CONDIÇÕES DE VENDA

1. Participação no leilão

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Lances on-line

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

3. Visita prévia aos imóveis

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

4. Impedimentos para arrematações e cancelamento da venda

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

5. Condições de pagamento

À vista, sem desconto. Obs: SEM USO DO FGTS.

O pagamento do valor total da arrematação deverá ser efetivado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pela **VENDEDORA**, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária da **VENDEDORA**, a qual será informada pelo **LEILOEIRO**. A falta de pagamento no prazo estipulado implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de

CONDIÇÕES DE VENDA

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

6. Comissão do leiloeiro

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

7. Formalização da venda

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

8. Estado físico dos imóveis

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

9. Responsabilidade fiscal e encargos incidentes sobre os imóveis

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

10. Situação dos imóveis

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

11. Restrições de uso dos imóveis

O **COMPRADOR** deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando a **VENDEDORA** responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A **VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

CONDIÇÕES DE VENDA**12. Vendas condicionadas ao não exercício do direito de preferência**

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. A escritura pública definitiva será outorgada, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pela **VENDEDORA** ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito a arrematação não será concretizada.

13. Providências e despesas com a transferência da propriedade

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

14. Transferência da posse dos imóveis desocupados.

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

Confirmado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao **COMPRADOR** providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a **VENDEDORA**. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta do **COMPRADOR**.

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

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

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

16. Evicção de direito e respectiva indenização

Os imóveis disponibilizados à venda podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pela **VENDEDORA**. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, a **VENDEDORA** responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente à devolução até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso, bem como da comissão do **LEILOEIRO**, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

17. Sanções para o caso de inadimplemento

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

CONDIÇÕES DE VENDA

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

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

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

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

18. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

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

19. Demais condições do leilão

As demais condições deste leilão obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932.

20. Concordância do participante

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

21. Responsabilidades perante o COAF

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

22. Foro de eleição

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