LEILÃO DE IMÓVEIS EM 14/12/2026 – ÀS 10:00 HORAS

Anexo I

VENDEDOR: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A

CNPJ 00.556.603/0001-74

LOTE 001 – PORTO FELIZ/SP – Imóvel residencial localizado na Rua Conrado Caruba, nº 32, Vila América, no Município de Porto Feliz/SP, com área construída averbada de 299,20m² e seu respectivo terreno, com a área de 600,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 66.249 do CRI de PORTO FELIZ/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 125,80m², totalizando cerca de 425,00m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Cadastro Municipal nº 118490. **Lance Inicial: R$ 499.900,00.**

LOTE 002 – SANTA CRUZ DO SUL/RS – Casa residencial em alvenaria, com a área de 812,20m², situada na Rua Claudio José Backes, nº 206, bairro Higienópolis, no Município de Santa Cruz do Sul/RS, construída sobre a área urbana composta por parte do lote nº 12 e pelos lotes nº 13, 14 e 15 da quadra G, do Loteamento Caspary, com a superfície de 2.504,4130m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 68.794 do CRI de SANTA CRUZ DO SUL/RS. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 45,44m², totalizando cerca de 857,64m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5029006-19.2026.8.21.0026 (1ª Vara Cível de Santa Cruz do Sul/RS), aguardando o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Consta Ação Anulatória nº 5004738-66.2024.8.21.0026 (1ª Vara Cível de Santa Cruz do Sul/RS). **(VI)** Cadastro Municipal nº 82210. **Lance Inicial: R$ 2.399.900,00.**

LOTE 003 – GUARATINGUETÁ/SP – Casa residencial com área construída de 48,94 m², edificada sobre terreno com área de 51,06 m², situada na Rua Olavo Bilac, nº 39, Centro, no Município de Guaratinguetá/SP; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 19.128 do CRI de GUARATINGUETÁ/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)**

Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 68,06m², totalizando cerca de 117,00m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação Anulatória nº 1002611-54.2025.8.26.0220 (3ª Vara Cível de Guaratinguetá/SP). **(V)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 4000041-10.2026.8.26.0220 (2ª Vara Cível de Guaratinguetá/SP), aguardando o cumprimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(VI)** Cadastros Municipais nºs 01.056.002-00 e 01.056.002-01. **Lance Inicial: R$ 169.900,00.**

LOTE 004 – GUARATUBA/PR – Apartamento nº 22, do Edifício 'The Ocean Residence', situado na Rua Marechal Floriano Peixoto, na cidade de Guaratuba/PR, localizado no 3º Piso ou 1º Pavimento tipo ou 3º Pavimento, com área privativa de 199,442500m², área acessória de vaga vinculada dupla nº 07/08, composta por uma vaga livre e uma vaga presa, com capacidade de estacionamento de dois automóveis de porte médio, a ser localizada no térreo, com 24,600000m², área comum de 40,761556m², perfazendo a área total construída de 264,804056m², cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,05322070 e quota de terreno equivalente de 70,251324m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 67.644 do CRI de GUARATUBA/PR. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Cadastro Municipal nº 01.003.01.0141.0020A.005. **Lance Inicial: R$ 1.649.900,00.**

LOTE 005 – GUARATUBA/PR – Apartamento nº 31, do Edifício 'The Ocean Residence', situado na Rua Marechal Floriano Peixoto, na cidade de Guaratuba/PR, localizado no 4º Piso ou 2º Pavimento tipo ou 3º Pavimento, com área privativa de 199,442500m², área acessória de vaga vinculada dupla nº 09/10, composta por uma vaga livre e uma vaga presa, com capacidade de estacionamento de dois automóveis de porte médio, a ser localizada no térreo, com 24,600000m², área comum de 40,761556m², perfazendo a área total construída de 264,804056m², cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,05322070 e quota de terreno equivalente de 70,251324m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 67.645 do CRI de GUARATUBA/PR. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Cadastro Municipal nº 01.003.01.0141.0020A.006. **Lance Inicial: R$ 1.649.900,00.**

LOTE 006 – MIRASSOL/SP – Prédio residencial assobradado, com 186,20m² de área construída, localizado na Rua Frei Jacinto Possilico, nº 34-56, Parque Residencial São Francisco de Assis I, no Município de Mirassol/SP, construído sobre o Lote 32, da Quadra 04, com 312,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 7.334 do CRI de MIRASSOL/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área

construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 91,18m², totalizando cerca de 277,38m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Cadastro Municipal nº 143453006001000-0. **Lance Inicial: R$ 399.900,00.**

LOTE 007 – SOROCABA/SP – Prédio residencial com 38,48m² de área construída, localizado na Rua Nicanor Evangelista Pereira, nº 79, bairro Itavuvu, no Município de Sorocaba/SP, construído no Lote nº 25, Quadra A-10, do loteamento Jardim Santa Catarina, com área de 130,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 121.087 do 1º CRI de SOROCABA/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 32,52m², totalizando cerca de 71,00m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 4021024-48.2026.8.26.0602 (7ª Vara Cível de Sorocaba/SP), na qual se obteve a desocupação do imóvel. **(V)** Cadastro Municipal nº 46.43.83.0054.01.000. **Lance Inicial: R$ 89.900,00.**

LOTE 008 – SOROCABA/SP – Prédio residencial com 292,10m² de área construída, localizado na Rua Sergio Mattucci, nº 54, Jardim Residencial Mont Blanc, no Município de Sorocaba/SP, construído sobre o Lote nº 05, Quadra L, com área de 300,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 85.672 do 2º CRI de SOROCABA/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Cadastro Municipal nº 42.11.70.024.01.000. **Lance Inicial: R$ 1.499.900,00.**

LOTE 009 – SÃO PAULO/SP – Imóvel residencial, constituído por edificação com área total construída de 223,00 m², situado na Rua Minérios Atômicos, nº 67, Bairro Vila Antonieta, no Município de São Paulo/SP; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 48.028 do 9º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação Anulatória nº 4009797-97.2026.8.26.0008 (4ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé/SP). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 4016256-18.2026.8.26.0008 (5ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé/SP), aguardando o cumprimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Cadastro Municipal nº 116.361.0009-1. **Lance Inicial: R$ 599.900,00.**

LOTE 010 – SÃO PAULO/SP – Apartamento nº 102, localizado no 10º andar do Edifício Tupas Seretana, situado na Rua José Ramon Urtiza, nº 44, Bairro Vila Andrade, no Município de São Paulo/SP, com área útil de 146,26 m², área comum correspondente a 4,058% e área total de 307,02 m², com direito ao uso exclusivo de duas vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 178.374 do 11º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Cadastro Municipal (SQL) nº 301.050.0047-4. **Lance Inicial: R$ 459.900,00.**

LOTE 011 – NATAL/RN – Prédio residencial nº 23, situado na 5ª Travessa Presidente Castelo Branco, lado ímpar, esquina com a Rua Presidente Castelo Branco, bairro das Quintas, no Município de Natal/RN, integrante do Conjunto Residencial Monte Líbano, composto por terraço, sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço com lavanderia, edificado sobre o lote nº 41 da quadra "A", com área total de terreno de 180,58m², incluindo o domínio útil do respectivo terreno foreiro ao Patrimônio Municipal de Natal/RN; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 49.553 do 2º CRI de NATAL/RN. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Está pendente a averbação dos autos de leilão da Lei nº 9.514/97, com resultado negativo, o que será providenciado pela VENDEDORA. **(IV)** Imóvel foreiro ao Município de Natal/RN. Cadastro Imobiliário Municipal informa haver 55,00m² de área construída. **(V)** Cadastro Municipal nº 4.023.0048.08.1445.0001.8. **Lance Inicial: R$ 79.900,00.**

LOTE 012 – SOROCABA/SP – Apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Condomínio Residencial Santa Rosália Garden, situado na Rua Braz Cubas, nº 98, no Município de Sorocaba/SP, com área total de 42,2252m², sendo 35,2600m² de área privativa e 6,9652m² de área comum, correspondendo à unidade uma fração ideal de 4,9238% do terreno, incluindo o direito de uso de uma (01) vaga de garagem descoberta, designada Vaga nº 04, localizada no pavimento térreo, destinada à guarda e estacionamento de veículo de pequeno ou médio porte; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 224.365 do 1º CRI de SOROCABA/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Cadastro Municipal nº 54.11.82.0430.01.019. **Lance Inicial: R$ 99.900,00.**

Anexo II

VENDEDOR: BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA

CNPJ 14.511.781/0001-93

LOTE 013 – RIO DE JANEIRO/RJ – Loja 119 da Ala A, com dependências no Jirau, do prédio situado na Avenida Miguel Antônio Fernandes, nº 1333, com numeração suplementar pela Rua Silvia Pozzana (arquiteta), nº 2550, na Freguesia de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ (Empreendimento Comercial Vertice Mall & Offices), e correspondente fração ideal de 0,9117/100,0000 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 46800, que mede em sua totalidade 93,27m de frente para a Avenida Projetada 1, mais 15,708m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m concordando com o alinhamento da Avenida Projetada B, por onde mede 13,75m; 103,27m de fundo, confrontando com o lote 3 do PAL 46800; 83m à direita, confrontando com o lote destinado a escola do PAL 46800, de propriedade do Município do Rio de Janeiro. Inscrição Fiscal: 3.100.216-5 (MP) CL 09552-1; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 423.858 do 9º CRI do RIO DE JANEIRO/RJ. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta no cadastro imobiliário municipal a área privativa de 69m². **(IV)** Cadastro Municipal nº 3343889-6. **Lance Inicial: R$ 449.900,00.**

LOTE 014 – JATAÍ/GO – Apartamento residencial nº 2202, localizado no 22º pavimento (19º pavimento tipo), no Edifício ALTEZZA GRAN HABITAT, localizado na Rua Elter Pedrosa Silva, nº 115, centro, no Município de Jataí/GO, com área privativa principal de 180,57m², mais 4,18m² referente ao Escaninho nº 17, e 40,00m² referente a 03 vagas de garagem, cobertas no térreo, perfazendo área privativa total de 224,75m² e uma área comum de divisão proporcional de 108,34m² (áreas diversas na edificação e acessórias), perfazendo a área total construída de 333,09m², que corresponde a uma fração ideal do terreno e nas demais coisas comuns do empreendimento de 1,56749% que corresponde a 55,76m². Formado por: Varanda, Estar/Jantar, Átrio Elevador, 01 Elevador Privativo, Lavabo Social, Cozinha, Área de Serviços, Lavabo de Serviço, Laje Técnica, Suíte 01, Banho Suíte 01, Suíte 02, Banho Suíte 02, Suíte Casal, Banho Suíte Casal, Closet, revestimento interno com pintura látex, revestimento externo com pintura látex, piso de porcelanato, estrutura de alvenaria e concreto, esquadrias de vidro e alumínio, forro de gesso e laje, instalação elétrica embutida, instalação sanitária completa; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 67.006 do CRI de JATAÍ/GO. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação Revisional nº 5917114-17.2026.8.09.0093 (1ª Vara Cível de Jataí/GO). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 6220829-91.2026.8.09.0093 (2ª Vara Cível de Jataí/GO), aguardando o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Constam averbações na matrícula: AV-9, ajuizamento de

execução nº 5865349-75.2024.8.09.0093 (2ª Vara Cível de Jataí/GO); e AV-10, ajuizamento de execução nº 5971821-03.2024.8.09.0093 (1ª Vara Cível de Jataí/GO). As baixas deverão ser providenciadas pelo comprador ou arrematante. **(VI)** Cadastro Municipal nº 1001.038.AREA.2202.000 / 2813A62202. **Lance Inicial: R$ 1.549.900,00.**

LOTE 015 – SANTA MARIA/RS – Casa de madeira e fibrocimento, com área construída de 90,67m², situada na Rua Miguel Carvalho de Macedo, nº 40, bairro Urlândia, no Município de Santa Maria/RS, existente sobre o terreno constituído por parte dos Lotes nº 7-A e 1, da Quadra P, da planta do loteamento denominado Vila Goiânia; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 37.343 do CRI de SANTA MARIA/RS. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 139,32m², totalizando cerca de 229,99m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação Revisional nº 5044544-37.2026.8.21.0027 (2ª Vara Cível de Santa Maria/RS). **(V)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5049671-53.2026.8.21.0027 (2ª Vara Cível de Santa Maria/RS), aguardando o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(VI)** Consta averbação na matrícula: AV-17, indisponibilidade decorrente dos autos nº 5000027-91.2025.4.04.7106, 1ª Vara Federal de Santana do Livramento/RS. As baixas deverão ser providenciadas pelo comprador ou arrematante. **(VII)** Cadastro Municipal nº 3716300. **Lance Inicial: R$ 269.900,00.**

LOTE 016 – SÃO PAULO/SP – Apartamento nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Splendid, situado na Alameda dos Jurupis, nº 323, em Indianópolis – 24º Subdistrito, no Município de São Paulo/SP, com as áreas reais: privativa 388,220m² (inclusa a área de 59,220m² referente a 6 vagas de garagem sob nº s 07M, 08M, 09M, 10M, 11M e 12M, e a área de 4,400m² referente ao depósito nº 08, todos localizados no 2º subsolo), comum 183,323m², perfazendo a total de 571,543m², correspondendo-lhe no terreno o coeficiente de proporcionalidade de 0,051224; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 215.802 do 14º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Constam averbações na matrícula: AV-10, ajuizamento de execução nº 1137465-25.2023.8.26.0100; AV-11, ajuizamento de execução nº 1109118-79.2023.8.26.0100; AV-12, ajuizamento de execução nº 1153731-87.2023.8.26.0100; e AV-13, ajuizamento de execução nº 1153511-89.2023.8.26.0100. As baixas deverão ser providenciadas pelo comprador ou arrematante. **(IV)** Está pendente a averbação dos autos de leilão da Lei nº 9.514/97, com resultado negativo, o que será providenciado pela VENDEDORA. **(V)** Cadastro Municipal nº 041.150.0124-0. **Lance Inicial: R$ 5.399.900,00.**

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – EXCLUSIVAMENTE ONLINE

BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S.A, inscrita no CNPJ nº 00.556.603/0001-74 e **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ 14.511.781/0001-93, todas com sede em Curitiba/PR, doravante denominadas simplesmente **VENDEDORA** ou **BARI**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "*MAIOR LANCE OU OFERTA*", para alienação dos imóveis de sua propriedade, conforme relação constante nos Anexos, que são parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **14/12/2026**, a partir das **10:00** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, nº 316, conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP, e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis de propriedade do BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, relacionados no Anexo I, e da BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA, relacionados no Anexo II, sendo todos os Anexos considerados parte integrante deste Edital, para todos os fins.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

2.2. É necessário que o interessado possua certificado digital em padrão ICP-Brasil e/ou obtenha certificado emitido pelo e-notariado, para viabilizar a assinatura dos documentos referentes à arrematação.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site portalzuk.com.br. Sobrevindo lance nos 2 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda, e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

4. DECLARAÇÃO DA COMITENTE VENDEDORA

4.1. Cada comitente VENDEDORA, legítima proprietária, individualmente, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições,

etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com as respectivas obrigações, quanto à regularização.

4.2. Cada VENDEDORA responderá individualmente pelos direitos e obrigações decorrentes do presente edital de leilão extrajudicial, de acordo com a propriedade de cada imóvel ofertado para venda, tal como discriminado em cada um dos Anexos, não havendo qualquer forma de solidariedade ou responsabilidade comum entre elas.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1**.** Os imóveis relacionados nos Anexos, serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se à respectiva VENDEDORA o direito de liberar ou não a venda dos imóveis, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. O leilão será condicional, ficando a exclusivo critério da VENDEDORA, independentemente de justificativa, aceitar ou não a maior oferta recebida por cada lote, sem que isso lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidade.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Os arrematantes ficarão responsáveis caso tenha ocorrido reforma, reformulação, alteração, ou seja necessária qualquer regularização, averbação ou registro perante os órgãos competentes, não sendo responsável a VENDEDORA por eventuais restrições de natureza ambiental, sanitária, enfitêutica ou decorrente de zoneamento, condomínio ou de determinações decorrentes de norma, ordem ou recomendação emitida pela Administração Pública, direta ou indireta, órgãos Judiciais ou demais autoridades com poderes para tanto.

5.4. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, Secretaria do Patrimônio da União, INSS e Receita Federal, administração de condomínio vertical, horizontal, ou associação de moradores de que o imóvel seja parte integrante, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos, habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição, construção, ampliação, reforma, unificação, desmembramento, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

5.5. Os imóveis serão vendidos em caráter *"AD CORPUS"*, na situação em que se encontra registrado no Cartório de Imóveis onde está matriculado e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.6. O arrematante adquire os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características, localização e estado de conservação, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

5.7. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

5.8. Todos os débitos de IPTU e contribuições condominiais referentes aos Imóveis e que tenham vencido até a data da arrematação, serão pagos pela VENDEDORA. Todo e qualquer débito vencido após a data da arrematação será de exclusiva responsabilidade do arrematante, que se compromete a providenciar o pagamento até a data da outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e venda, conforme item 8.1 e seguintes do presente Edital, mesmo que tais débitos estejam ou sejam cobrados ou executados, administrativa ou judicialmente, em nome da VENDEDORA ou de qualquer terceiro. O arrematante ficará responsável pelas parcelas a vencer do IPTU referente ao exercício corrente, caso tenha havido parcelamento junto ao Fisco Municipal.

5.9. Eventuais débitos ou pendências relativas a faturas de água, luz, telefone, gás, internet e tv à cabo, se existentes, NÃO serão pagos pela VENDEDORA, por não se tratarem de obrigações *propter rem*.

5.10. O arrematante compromete-se a cumprir quaisquer exigências de Cartórios, da Administração Pública, direta ou indireta, do Poder Judiciário e demais autoridades, especialmente previdenciárias e fiscais, que tenham por objeto a regularização dos Imóveis junto a Cartórios e Órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. A VENDEDORA não será responsável por débitos não apurados junto ao INSS do Imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus judiciais ou extrajudiciais, providências ou encargos necessários para a regularização do imóvel.

5.11. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.12. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.13. Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa.

5.14. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA, para fins de concretização da transação.

5.15. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.16. O pagamento do valor total do arremate poderá ser feito via transferência bancária TED ou PIX, em conta corrente a ser indicada e de titularidade exclusiva da VENDEDORA em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no presente Edital.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. IMÓVEIS OCUPADOS: À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação.

6.2. IMÓVEIS DESOCUPADOS: (i) À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação; *ou* (ii) A Prazo, com pagamento de 40% (quarenta por cento) de sinal de negócio e saldo restante em até 15 (quinze) parcelas, mensais e sucessivas, mediante prévia aprovação do crédito e cadastro.

6.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida e não ocorrendo o pagamento do valor do lance vencedor no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, sem prejuízo das penalidades previstas no item 9.1 do presente Edital. Eventuais pagamentos parciais do preço da arrematação ou da comissão do leiloeiro não serão devolvidos, em nenhuma hipótese.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante pagará ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados do momento da arrematação*, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do arremate, a título de comissão, quantia essa que não está incluída no valor da arrematação.

8. FORMALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA

8.1. A alienação dos imóveis será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, nos casos de pagamento à vista. Para imóveis vendidos com pagamento parcelado, será celebrado contrato de promessa de compra e venda, contendo cláusula resolutiva para o caso de inadimplemento, a ser firmado em até 10 (dez) dias do pagamento da entrada/sinal de negócio, caso em que a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será outorgada somente após a quitação integral do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro.

8.2. A VENDEDORA deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 60 (sessenta) dias, contados do pagamento do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro, o que ocorrer por último, quando não houver pendência de regularização documental, de qualquer das partes, indicada no texto dos lotes dos Anexos, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. A escritura definitiva de compra e venda será lavrada em Tabelionato de Notas indicado pela VENDEDORA, localizado nos municípios de São Paulo/SP ou Curitiba/PR, podendo o arrematante fazer-se representar por procurador devidamente constituído. Em todos os casos, será dada preferência por Tabelionatos de Notas que permitam a assinatura dos documentos de forma remota, via e-Notariado ou certificado digital em padrão ICP-Brasil, para evitar o deslocamento físico dos representantes da VENDEDORA e do arrematante.

8.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da VENDEDORA e comprovado o pagamento dos tributos incidentes, se houverem.

8.5. A VENDEDORA se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5.1. A VENDEDORA declara possuir patrimônio suficiente para garantir a satisfação de todo e qualquer passivo existente contra si, sendo que a venda dos imóveis indicados nos Anexos, não a coloca em estado de insolvência. Ao se habilitar para a participação do deste leilão, o interessado declara saber que a VENDEDORA, dado a seu objeto social, possui contra si ações judiciais que serão apontadas em suas certidões, sendo que tais apontamentos não serão justificativas válida para a eventual recusa na lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda.

8.6. Serão de responsabilidade dos arrematantes, todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis –, certidões, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública por culpa do arrematante, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a VENDEDORA não poderá ser responsabilizada caso seja extrapolado o prazo para a outorga.

8.7. Lavrada a Escritura, deverá o adquirente cumprir todas as obrigações necessárias para transferência do bem em seu favor. Para isso, o adquirente providenciará os registros no Cartório de Registros de Imóveis competente, pagará os tributos, demais emolumentos e custas incidentes, além de realizar qualquer procedimento junto a prestadoras ou concessionárias de serviços, particulares ou públicos, e à Administração Pública, em qualquer de suas esferas.

8.8. A VENDEDORA está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo CMN (Conselho Monetário Nacional), BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613/98, regulamentada pelo Decreto nº 9.663/2019. Em consequência, a formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita à entrega integral dos documentos indicados acima e à análise e aprovação prévia da VENDEDORA. Fica a exclusivo critério da VENDEDORA e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus

ou penalidades. A VENDEDORA, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematantes que possuam qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante a VENDEDORA.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9.2. Em caso de arrematação com pagamento parcelado, havendo desfazimento da arrematação por falta de pagamento por parte do arrematante, perderá ele os valores pagos a título de sinal de negócio e de comissão do leiloeiro, além das demais penalidades civis e criminais aplicáveis.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. A comitente VENDEDORA responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da VENDEDORA, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da VENDEDORA pela evicção, todavia, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, corrigidos pelo IPCA/IBGE. Fica esclarecido que o arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, inclusive aqueles previstos no art. 450 do Código Civil, nem mesmo por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais, não poderá pleitear direito de retenção.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Para os imóveis dos lotes anunciados como DESOCUPADOS, a VENDEDORA transmitirá a posse do bem ao adquirente depois do pagamento total do valor da arrematação e da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

11.2. Para os imóveis dos lotes anunciados como OCUPADOS, a VENDEDORA transmitirá apenas a posse indireta que tiver do imóvel depois do pagamento total do valor da arrematação e da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda. Competirá ao adquirente a retomada da posse direta de quem a detiver, amigavelmente ou mediante o ajuizamento da competente ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com a cobrança de taxa de ocupação (Lei nº 9.514/97, arts. 30 e 37-A), salvo a hipótese do item seguinte.

11.3. Para os imóveis dos lotes anunciados com informação de existência de ação de reintegração de posse ajuizada pela VENDEDORA em face do ocupante, o arrematante ficará responsável pelo pagamento de todas as custas e despesas decorrentes desse processo e, em até 30 (trinta) dias após a outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, deverá se habilitar como assistente litisconsorcial, por intermédio de advogado, para o seguimento do processo e a obtenção da posse direta do respectivo imóvel. Não havendo a habilitação tempestiva, a VENDEDORA poderá dar seguimento ao processo nas condições e estratégias

processuais que considerar pertinentes, sem que o arrematante possa dela discordar ou reclamar, agora ou no futuro, mantendo-se a responsabilidade do arrematante quanto ao pagamento das custas e despesas processuais, ou de as reembolsar à VENDEDORA, em até 05 (cinco) dias de cada solicitação que lhe for dirigida. Na hipótese de o imóvel ser desocupado antes da citação do réu na ação de reintegração de posse já ajuizada pela VENDEDORA, o arrematante poderá requerer expressamente à VENDEDORA que ela realize a desistência do processo, mantendo-se a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das custas e despesas.

11.4. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

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

11.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677, pelo whatsapp 11 99514-0467 ou por escrito, via e-mail contato@portalzuk.com.br.

11.7. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427/33, que regulam a atividade do Leiloeiro Oficial.

11.8. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Paraná, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.