EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO COMERCIAL	2026/000263

A. SUMÁRIO DO EDITAL DE LICITAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL [“SUMÁRIO”]			
OBJETO:	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS do presente EDITAL.		
1. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO (INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES)			
Data do Leilão:	14/12/2026	**Hora do Leilão:**	13:00
Modalidade:	(X) Online ( ) Presencial http://www.albertomacedoleiloes.com.br	**Modo de Disputa:**	(X) Aberto ( ) Fechado
Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)		
2. LEILOEIRO(A) OFICIAL [“LEILOEIRO”]			
Nome:	Alberto José Marchi Macedo	**CPF:**	264.037.028-66
Inscrição na Junta Comercial:	SP	**Nº da Inscrição:**	978
Preposto (se houver):		**CPF:**	
Telefone:	(11) 32274-101	**E-mail:**	alberto@albertomacedoleiloes.com.br
Endereço Completo:	Rua Nestor Pestana, 125, Consolação		
CEP:	01303-010	**Cidade/UF:**	São paulo/SP
3. COMITENTE VENDEDOR [“VENDEDORA”]			
Qualificação:	SICOOB (BANCO COOPERATIVO SICOOB S.A.) - CNPJ: 02.038.232/0001-64		
4. ARREMATANTE			
Pessoa física ou jurídica, ou seu procurador legalmente constituído, que apresentar a proposta vencedora do leilão e tiver sua participação homologada nos termos deste Edital.			
5. COMISSÃO DO LEILOEIRO			
O ARREMATANTE pagará a importância de 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma e pagamento.			
6. HONORÁRIOS INCIDENTES SOBRE A VENDA [“HONORÁRIOS”]			
Taxa de Serviços da Plataforma:	2%	**Taxa de Serviço Pagimovel:**	1%
Valor Piso: R$ 1.500,00	**Valor Teto:** R$ 0,00	**Valor Piso:** R$ 2.750,00	**Valor Teto:** R$ 0,00
7. RESPONSABILIDADES			
Conforme melhor descrito no campo “Considerações Importantes” do imóvel constante no ANEXO – RELAÇÃO DE IMÓVEIS.			
8. FORMA DE PAGAMENTO			
(X) À Vista	100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)		
( ) Parcelado			
( ) Financiamento imobiliário			
9. ELEIÇÃO DO FORO			
Fica eleito, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital, o foro da cidade de:	São paulo/SP		

LEILOEIRO: _____
Alberto José Marchi Macedo
Alberto Macedo Leilões

São paulo/SP, 12 de Novembro de 2026.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

B. EDITAL

A **VENDEDORA**, acima qualificada, torna público que realiza este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO** descrito no SUMÁRIO, de acordo com os termos deste Edital.

O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se lances exclusivamente via ONLINE/INTERNET, pelo site oficial do **LEILOEIRO**. A sessão pública para a disputa dos lances será realizada de acordo com as regras do presente Edital, nas datas e horas descritas no SUMÁRIO.

O Edital com a descrição dos bens a serem leiloados estará disponível no site do **LEILOEIRO**. Quando estiverem desocupados, desde que disponibilizado pela **VENDEDORA**, os bens poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** pelo telefone e e-mail informados no SUMÁRIO.

1. CONDIÇÃO, REGULARIZAÇÃO E POSSE DO IMÓVEL

1.1. Os imóveis relacionados e descritos neste Edital serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de ocupação, conservação e situação jurídico-processual em que se encontram, conforme detalhado na RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

1.2. O **ARREMATANTE** declara ter pleno conhecimento das condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel, assumindo expressamente todos os riscos e responsabilidades decorrentes de pendências administrativas, tributárias, ocupacionais e/ou judiciais, inclusive quanto à necessidade de desocupação, regularização e adequações junto aos órgãos competentes e concessionárias de serviços públicos.

1.3. Tratando-se de imóveis que demandem desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área, alteração de descrição na matrícula, adequação ao uso e ocupação do solo, ou que apresentem pendências judiciais, débitos de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio ou condomínio, ou ainda ocupação por terceiros, inclusive no que se refere à verificação do enquadramento urbanístico e à legislação de zoneamento local, tais situações poderão constar na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, apenas a título informativo, não eximindo o **ARREMATANTE** da responsabilidade pela verificação e adoção das providências cabíveis.

1.4. Nos casos de imóveis com pendências e/ou ações judiciais, registradas ou não na matrícula, a responsabilidade pela evicção de direito será assumida conforme indicado no SUMÁRIO, nos termos da legislação vigente.

1.5. Após a lavratura e o registro da escritura pública, os direitos e obrigações relativos ao imóvel, inclusive os previstos na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, passarão a ser integralmente atribuídos ao **ARREMATANTE**.

1.6. A transmissão da posse do imóvel será condicionada à modalidade de pagamento adotada, observando-se os seguintes critérios:

a) À vista: após a quitação integral do valor do imóvel e a comprovação do registro da escritura pública na matrícula do imóvel;

b) Parcelamento com garantia fiduciária: após a quitação do valor de entrada (sinal), a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e a comprovação do respectivo registro;

c) Parcelamento sem garantia fiduciária: quando expressamente admitido pela **VENDEDORA**, somente após a quitação integral de todas as parcelas contratadas e a comprovação do registro da escritura;

d) Financiamento bancário: após a quitação da entrada (sinal) e a lavratura do contrato de financiamento com força de escritura pública, com registro na matrícula do imóvel, conforme os procedimentos da instituição financeira envolvida.

1.7. As despesas de natureza *propter rem* — como IPTU, laudêmio e cotas condominiais — terão sua responsabilidade atribuída conforme indicado no SUMÁRIO deste Edital. A partir do marco definido no SUMÁRIO, o **ARREMATANTE** assumirá integralmente tais encargos, inclusive eventuais cobranças retroativas.

1.8. Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o **ARREMATANTE** declara-se ciente da situação e assume integralmente os riscos e os ônus decorrentes da desocupação, inclusive quanto à adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à retomada da posse, sem qualquer responsabilidade da **VENDEDORA** nesse processo.

1.9. As disposições constantes na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, poderão estabelecer exceções específicas às condições previstas nos subitens 1.1 a 1.8, desde que aplicáveis ao imóvel individualmente considerado. Essa prerrogativa não se aplica às vendas realizadas ao ocupante do imóvel, que deverão observar integralmente as disposições previstas neste item, independentemente do conteúdo da RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

2. PREÇO MÍNIMO

2.1. Os preços mínimos dos imóveis encontram-se discriminados na RELAÇÃO DE IMÓVEIS em moeda corrente nacional.

2.2. Os bens serão leiloados em lotes individuais e vendidos à proposta que apresentar o MAIOR LANCE, desde que igual ou superior ao respectivo preço mínimo.

2.3. A apresentação de qualquer lance implica o pleno conhecimento e aceitação, por parte do interessado, de todos os termos e condições estabelecidos neste Edital e em seus Anexos, inclusive quanto à forma de pagamento, obrigações do **ARREMATANTE** e eventual regularização do imóvel.

2.4. A efetivação da venda estará condicionada à aprovação expressa da **VENDEDORA**, mesmo que o lance ofertado seja igual ou superior ao valor mínimo estabelecido. A decisão poderá ser tomada a seu exclusivo critério, sem necessidade de justificativa, não gerando ao ofertante qualquer direito à adjudicação do imóvel ou à indenização de qualquer natureza.

2.5. Nos casos de venda ao ocupante do imóvel, o preço mínimo previsto na RELAÇÃO DE IMÓVEIS não será de aplicação obrigatória. A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer valor próprio para a transação, levando em consideração a ocupação anterior do bem, eventuais encargos *propter rem* ou outras circunstâncias administrativas, independentemente dos valores ofertados ao público em geral. A definição e eventual negociação desse valor serão conduzidas diretamente e exclusivamente pela **VENDEDORA**.

3. FORMA DE PAGAMENTO

3.1. PAGAMENTO À VISTA:

i. O **ARREMATANTE** vencedor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao lance vencedor à **VENDEDORA**, por meio de recursos próprios, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas a partir do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, o Contrato de Compra e Venda (CCV) ou outro documento equivalente que comprove a aprovação e aceitação da proposta.

ii. O pagamento deverá ser realizado por transferência bancária, PIX ou boleto bancário, conforme instruções fornecidas pela **VENDEDORA** no referido instrumento.

3.2. PARCELAMENTO DIRETO

i. <u>Condições Gerais:</u>

a) Quando admitido pela **VENDEDORA**, conforme indicado no SUMÁRIO, o pagamento do imóvel poderá ser realizado de forma parcelada, mediante formalização por instrumento contratual específico, o qual poderá prever a constituição de garantia real, inclusive alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997, com as atualizações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, ou por outras formas previstas na legislação aplicável.

b) A formalização ocorrerá por meio de documento irrevogável e vinculante (como Contrato de Compra e Venda, Termo de Aprovação e Aceitação da Proposta ou instrumento equivalente), no qual serão definidas as condições da transação, forma de pagamento, prazos, encargos e penalidades aplicáveis.

c) Após a formalização da venda, todas as tratativas relacionadas à execução do parcelamento, incluindo dúvidas, renegociações, amortizações, quitações antecipadas, boletos, saldo devedor e demais condições contratuais e financeiras, deverão ser realizadas exclusivamente entre o **ARREMATANTE** e a **VENDEDORA**.

ii. <u>Entrada e Pagamento do Saldo</u>

a) O **ARREMATANTE** vencedor deverá efetuar o pagamento da entrada (sinal) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas**,** contadas a partir do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, o Contrato de Compra e Venda (CCV) ou outro documento equivalente que comprove a aprovação e aceitação da proposta.

b) O saldo remanescente será pago conforme indicado no SUMÁRIO e nas condições do instrumento de formalização da venda.

c) Os pagamentos deverão ser realizados por transferência bancária, PIX ou boleto bancário, conforme instruções fornecidas pela **VENDEDORA** no referido instrumento.

d) O saldo será pago conforme as condições estabelecidas nos instrumento de formalização da venda podendo envolver garantias fiduciárias ou outras modalidades previstas em Lei.

iii. <u>Documentação, Responsabilidades e Verificação Prévia</u>

a) É de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE** providenciar, por sua conta, toda a documentação

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

necessária à formalização e registro do contrato, inclusive documentos pessoais, da **VENDEDORA** ou do imóvel.

b) Caso algum documento não possa ser obtido diretamente, o **ARREMATANTE** poderá solicitá-lo formalmente à **VENDEDORA**, que avaliará a possibilidade de fornecimento.

c) A adesão à modalidade de pagamento parcelado implica ciência e aceitação integral das condições contratuais aplicáveis, inclusive no que se refere à eventual consolidação da propriedade, execução extrajudicial, garantias e demais obrigações legais.

d) Além disso, os interessados que desejarem utilizar essa modalidade de pagamento deverão, previamente à data do Leilão, verificar se atendem a todos os requisitos operacionais, contratuais e documentais exigidos para a formalização da venda. Essa verificação é de responsabilidade exclusiva do interessado.

e) A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, realizar ou não essa análise prévia, não estando obrigada a antecipar qualquer validação ou aprovação antes da realização do Leilão.

f) A ausência dessa verificação não vincula a **VENDEDORA** à aceitação da proposta, que poderá ser recusada mesmo após o encerramento do Leilão, sem que disso decorra qualquer direito à adjudicação do imóvel ou à formalização da venda.

g) A aprovação da proposta estará sempre sujeita à análise e manifestação expressa da **VENDEDORA**, que poderá declinar do negócio a seu exclusivo critério.

3.3. FINANCIAMENTO BANCARIO

i. <u>Condições gerais:</u>

a) Quando expressamente admitido no SUMÁRIO, o pagamento do imóvel poderá ser realizado por meio de financiamento bancário, a ser contratado diretamente pelo **ARREMATANTE** junto a instituição financeira de sua escolha, conforme regras de crédito, análise e condições operacionais da respectiva instituição.

b) A formalização da venda será realizada por meio de contrato de financiamento com força de escritura pública, após a quitação da entrada (sinal) pelo **ARREMATANTE**, conforme percentual e prazo indicados no SUMÁRIO, e apresentação da aprovação do crédito bancário dentro do prazo estabelecido pela **VENDEDORA**.

c) A lavratura do contrato será promovida conforme os fluxos da instituição financeira e deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

ii. <u>Responsabilidades do **ARREMATANTE**:</u>

a) Será de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE** a contratação do financiamento, bem como a apresentação tempestiva de toda a documentação exigida pela instituição financeira, pela **VENDEDORA** e pelo Cartório de Registro de Imóveis.

b) A aprovação do crédito será de responsabilidade única da instituição financeira, não sendo a **VENDEDORA** obrigada a aguardar prazos indefinidos nem a aceitar eventuais pendências ou reanálises, podendo recusar a operação, caso os prazos sejam ultrapassados.

c) A falta de aprovação do financiamento, atraso na contratação ou descumprimento das condições definidas pela **VENDEDORA** poderá ser considerada motivo de desistência, com a aplicação das penalidades previstas neste Edital e nos instrumentos de venda.

iii. <u>Pagamentos e instruções operacionais:</u>

a) O ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento da entrada (sinal) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, CCV ou documento equivalente.

b) O valor financiado será liberado diretamente pela instituição financeira, nos termos do contrato firmado entre esta, o **ARREMATANTE** e a **VENDEDORA**.

c) Os demais pagamentos e despesas, incluindo tributos e emolumentos cartorários, serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

4. MECÂNICA DO LEILÃO

4.1. <u>Acesso e Lances pela Internet</u>

a) A participação no Leilão está condicionada ao prévio credenciamento do interessado, conforme as regras, prazos e procedimentos estabelecidos pelo LEILOEIRO, disponibilizados em sua plataforma.

b) O acesso à Sessão Pública será realizado mediante identificação eletrônica individual e intransferível, cujas credenciais serão fornecidas após a conclusão do processo de habilitação junto ao **LEILOEIRO**.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

c) Cabe exclusivamente ao interessado cumprir os requisitos de credenciamento e manter sob sua responsabilidade a guarda e o sigilo das informações de acesso, isentando a **VENDEDORA** e o **LEILOEIRO** de qualquer responsabilidade por uso indevido, ainda que por terceiros.

d) Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances realizados por meio do site oficial do **LEILOEIRO**, na plataforma eletrônica destinada ao certame.

e) Não serão admitidos lances prévios enviados por e-mail, correio ou presencialmente no escritório do **LEILOEIRO**, sob nenhuma hipótese.

f) A responsabilidade pelo correto funcionamento de equipamentos, conexão à internet e acesso ao sistema é exclusivamente do participante, não cabendo à **VENDEDORA** ou ao **LEILOEIRO** qualquer responsabilidade por falhas técnicas, desconexões ou instabilidades enfrentadas pelo interessado.

4.2. Participação na Sessão Pública

a) A participação dar-se-á exclusivamente por meio da plataforma eletrônica do **LEILOEIRO**, mediante *login* com a senha pessoal cadastrada.

b) A digitação de lances implica o pleno conhecimento e aceitação de todos os termos do Edital e seus Anexos, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas, dos documentos apresentados e de todas as transações realizadas por si ou por seus representantes legais.

c) Os lances terão validade mínima de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do Leilão.

d) Cabe exclusivamente ao ofertante o acompanhamento da sessão *online*, sendo responsável por quaisquer prejuízos decorrentes de desconexões, falhas técnicas, perda de mensagens do sistema ou inobservância de comunicações eletrônicas.

4.3. Abertura e Condução da Sessão Pública

a) A sessão pública do Leilão terá início na data e horário indicados no SUMÁRIO deste Edital, sendo conduzida pelo **LEILOEIRO** por meio de sua plataforma eletrônica.

b) Durante a etapa competitiva, os participantes deverão estar conectados à plataforma para oferta de lances, sendo de sua exclusiva responsabilidade o acompanhamento da sessão em tempo real e a observância das mensagens emitidas pelo sistema.

c) A dinâmica da disputa, incluindo critérios de início, incrementos mínimos, regras de desempate, tempo de extensão e encerramento, seguirá os procedimentos definidos pela plataforma utilizada, conforme previamente divulgados pelo **LEILOEIRO**.

d) Somente serão aceitos lances ofertados por meio da plataforma eletrônica, sendo o sistema responsável pelo registro, confirmação e divulgação, em tempo real, do maior lance vigente, sem identificação dos participantes.

e) Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao preço mínimo estabelecido. O encerramento da recepção de lances será realizado conforme os critérios e prazos estipulados pela plataforma.

4.4. Condução e Representação

a) O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO**, cabendo-lhe, especialmente:

i. Acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;

ii. Responder às questões formuladas pelos participantes durante o certame;

iii. Conduzir os procedimentos relativos aos lances;

iv. Declarar o Vencedor;

v. Elaborar a Ata da Sessão.

b) Os lances deverão ser ofertados pelos próprios interessados ou por seus legítimos representantes.

c) Será considerado legítimo representante do **ARREMATANTE** aquele que apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento de procuração com firma reconhecida ou instrumento público, conferindo poderes para atuar em todas as fases do processo:

i. No caso de pessoas jurídicas, a procuração deverá ser acompanhada de:

- Cópia do estatuto ou contrato social em vigor, comprovando a legitimidade para nomeação de procurador;
- Quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário;

ii. Caso o representante da pessoa jurídica seja sócio, proprietário ou dirigente, deverá apresentar cópia do contrato social ou estatuto em que constem poderes expressos para assumir obrigações em nome da empresa.

d) O credenciamento do proponente e/ou de seu representante implica responsabilidade legal pelos atos praticados e presume a capacidade plena para a realização das transações inerentes ao Leilão.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

5. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

5.1. As propostas serão classificadas com base no MAIOR PREÇO ofertado, em ordem decrescente de valor.
5.2. A declaração de vencedor não implica aquisição automática do imóvel.
5.3. Todos os lances vencedores estarão condicionados à análise e aprovação comercial e jurídica prévia pela **VENDEDORA**, que poderá recusar a venda sem obrigação de justificar ou indenizar o **ARREMATANTE**.
5.4. Serão desclassificadas as propostas que:
   a) Não atenderem às exigências estabelecidas neste Edital;
   b) Apresentarem valor inferior ao preço mínimo do imóvel;
   c) Não estiverem acompanhadas de procuração válida, quando for o caso;
   d) Não incluírem os documentos obrigatórios conforme solicitado pelo **LEILOEIRO**;
   e) Não forem formalizadas com a assinatura da Ata de Arrematação.

6. COMISSÕES E HONORÁRIOS

6.1. Comissão do Leiloeiro
   a) O **ARREMATANTE** pagará ao **LEILOEIRO**, a título de comissão, o percentual indicado no SUMÁRIO, calculado sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.
   b) O pagamento da comissão deverá ser realizado por meio de depósito ou transferência para a conta corrente informada pelo **LEILOEIRO**, no prazo de até 01 (um) dia útil após o envio dos dados bancários.
   c) O não pagamento da comissão no prazo estabelecido poderá acarretar a caracterização de desistência, nos termos deste Edital, com as consequências ali previstas.
   d) O valor da comissão do **LEILOEIRO** não integra o montante do lance ofertado e será devido independentemente da formalização ou registro da venda, desde que a proposta tenha sido aprovada pela **VENDEDORA**.
6.2. Honorários (Taxa de Serviços RESALE):
   a) O **ARREMATANTE** pagará os HONORÁRIOS (Taxas de Serviços) indicados no SUMÁRIO, calculados sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados conforme a forma de pagamento. Quando assim previsto no SUMÁRIO, o valor poderá estar sujeito à aplicação de limites mínimo (piso) e/ou máximo (teto) sobre o montante final a ser pago.
   b) Os HONORÁRIOS serão pagos à empresa RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA. ["RESALE"], inscrita no CNPJ 21.129.873/0001-79, contratada pela **VENDEDORA** para a prestação de serviços relacionados à prospecção, organização, disponibilização dos imóveis, bem como aos serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários ao aperfeiçoamento da operação de venda.
   c) Os referidos serviços são complementares e essenciais à operação e serão formalizados por meio de Contrato de Prestação de Serviços, a ser assinado eletronicamente pelo **ARREMATANTE** no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do leilão.
   d) Após a aprovação da proposta pela **VENDEDORA**, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o pagamento dos HONORÁRIOS no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, conforme instruções recebidas. Esse valor não integra o lance ofertado, e a relação entre o ARREMATANTE e a RESALE será regida pelo referido contrato.
   e) Na hipótese de o percentual da taxa indicado no SUMÁRIO ser igual a 0% (zero por cento):
      i. Se referente à Taxa de Serviços Pagimovel, o serviço correspondente não será prestado ao **ARREMATANTE**;
      ii. Se referente à Taxa de Serviços da Plataforma, o serviço será remunerado por outros meios, e nenhum valor será devido a esse título pelo **ARREMATANTE**.

7. ARREMATAÇÃO

7.1. A apresentação de lance no Leilão implica pleno conhecimento e aceitação de todos os termos deste Edital e de seus Anexos, inclusive quanto às condições de pagamento, obrigações pós-leilão, regularização do imóvel e formalização da compra.
7.2. O **ARREMATANTE** vencedor deverá, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do Leilão:
   a) Encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, os documentos exigidos;
   b) Apresentar a Ata de Arrematação formal ["ATA"], contendo o valor do lance ofertado e declaração expressa de ciência quanto às condições exigidas para obtenção do parcelamento com garantia fiduciária, quando

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

aplicável;

c) Assinar eletronicamente a ATA e o Contrato de Prestação de Serviços por meio da plataforma indicada, em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.

d) O descumprimento de qualquer uma dessas obrigações no prazo estipulado caracterizará a desistência do **ARREMATANTE**, com a aplicação das penalidades previstas.

8. FORMALIZAÇÃO

8.1. A formalização da venda dos imóveis objeto deste Edital será realizada conforme a modalidade de pagamento adotada, por meio de escritura pública de compra e venda, contrato com força de escritura pública, ou outro instrumento irrevogável e vinculante, a critério da **VENDEDORA** e de acordo com seus fluxos operacionais.

8.2. Os critérios para lavratura da escritura ou do instrumento aplicável observarão as seguintes condições:

a) À vista: a escritura será lavrada após a quitação integral do valor do imóvel;

b) Parcelamento com garantia fiduciária: a escritura com alienação fiduciária será lavrada após a quitação da entrada (sinal);

c) Parcelamento sem garantia fiduciária: quando admitido, a escritura será lavrada somente após a quitação total das parcelas contratadas;

d) Financiamento bancário: a formalização ocorrerá por meio de contrato com força de escritura pública, lavrado após a quitação da entrada, conforme os procedimentos da instituição financeira envolvida.

8.3. A gestão da formalização da venda será definida de acordo com a indicação da Taxa de Serviço da Pagimovel informada no SUMÁRIO deste Edital, observando-se os seguintes critérios:

a) Quando houver cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel: a formalização da venda será coordenada pela RESALE, por meio de sua unidade de negócios PAGIMOVEL®, que ficará responsável pela gestão documental, coleta de assinaturas, lavratura da escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os fluxos operacionais por ela estabelecidos.

b) Quando a Taxa de Serviço Pagimovel for igual a zero: a formalização será de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**, que deverá realizá-la diretamente com a **VENDEDORA**, conforme os procedimentos, prazos e canais definidos por esta.

8.4. A escritura será lavrada em Tabelionato de Notas indicado pela **VENDEDORA**, e o respectivo registro será realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme a localização do imóvel.

8.5. Todas as despesas relacionadas à formalização da venda serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, incluindo: emolumentos cartorários, certidões atualizadas da matrícula do imóvel, tributos (como ITBI, laudêmio, entre outros, quando aplicáveis), taxas de registro e averbações.

8.6. O **ARREMATANTE** terá o prazo de até 8 (oito) dias úteis, contados da convocação, para apresentar toda a documentação necessária à lavratura da escritura e ao registro do imóvel. Esse prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação justificada e aceita pela **VENDEDORA**.

8.7. O não cumprimento dos prazos ou exigências documentais poderá implicar a desistência do **ARREMATANTE**, com a aplicação das penalidades cabíveis.

8.8. Caso a formalização da venda não seja concluída com o primeiro colocado, por desistência, desclassificação ou descumprimento contratual, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, consultar os demais colocados, na ordem de classificação, ou realizar nova alienação, nas mesmas condições ofertadas pelo primeiro colocado, mantidos os demais termos deste Edital.

8.9. Caso a venda não seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis por motivo imputável ao **ARREMATANTE**, a operação poderá ser considerada desfeita.

a) Nessa hipótese, os valores pagos a título de COMISSÃO DO LEILOEIRO e de HONORÁRIOS serão integralmente retidos, independentemente do estágio da formalização.

b) Os valores eventualmente pagos como entrada (sinal) ou parcela do valor do imóvel estarão sujeitos às regras de retenção, devolução ou compensação estabelecidas nos instrumentos irrevogáveis de venda, como o Contrato de Compra e Venda (CCV), o Termo de Quitação, o Termo de Arrematação, ou documento equivalente emitido pela **VENDEDORA**.

c) Qualquer devolução de valores estará sujeita às condições contratuais e será realizada sem incidência de juros ou correção monetária, conforme a política da **VENDEDORA**.

9. DESISTÊNCIA E PENALIDADES

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

9.1. O **ARREMATANTE** será considerado desistente caso deixe de cumprir as obrigações previstas neste Edital, como a formalização da compra, os pagamentos nos prazos estabelecidos, a entrega dos documentos exigidos ou ainda se manifestar expressamente nesse sentido.

9.2. Em caso de desistência imotivada, o **ARREMATANTE** perderá, a título de multa compensatória, os valores já pagos correspondentes à COMISSÃO DO LEILOEIRO e aos HONORÁRIOS, independentemente de previsão contratual adicional ou do estágio da formalização da operação.

9.3. As demais penalidades aplicáveis em caso de desistência, inadimplemento ou descumprimento de obrigações assumidas pelo **ARREMATANTE** serão aquelas previstas nos instrumentos irrevogáveis de formalização da venda, a serem firmados com a **VENDEDORA**, tais como o Contrato de Compra e Venda (CCV), o Termo de Quitação, o Termo de Arrematação, ou outro instrumento equivalente.

9.4. Tais instrumentos regularão, de forma específica, as condições, valores e hipóteses de incidência de multa ou retenção de valores, conforme a modalidade de venda e a política da **VENDEDORA**.

9.5. Na ausência de cláusula contratual específica, poderá ser aplicada, por analogia ao disposto no art. 412 do Código Civil, multa compensatória no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço do imóvel, a ser paga à **VENDEDORA**.

10. CONDIÇÕES GERAIS

10.1. Todas as referências de tempo constantes neste Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão, obrigatoriamente, o horário oficial de Brasília/DF. Nas localidades com fuso horário distinto, o sistema poderá registrar os eventos conforme o horário local da realização do leilão, exclusivamente para fins operacionais e documentais.

10.2. Caso ocorra decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impossibilite a realização do leilão na data originalmente prevista, todas as datas constantes deste Edital serão automaticamente transferidas para o primeiro dia útil subsequente, de expediente regular da **VENDEDORA**.

10.3. Por razões de ordem operacional, administrativa ou técnica, os prazos inicialmente indicados neste Edital e em seus Anexos poderão ser ajustados pela **VENDEDORA**, inclusive após o encerramento do certame, desde que o **ARREMATANTE** seja formalmente comunicado antes do vencimento do respectivo prazo.

10.4. Não serão aceitos documentos com rasuras, emendas ou qualquer vício que comprometa sua autenticidade.

10.5. A **VENDEDORA** reserva-se o direito, por razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, de revogar ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, inclusive após o julgamento das propostas, sempre que considerar necessário para resguardar o interesse público ou seus próprios critérios de gestão. Nessa hipótese, serão devolvidos ao **ARREMATANTE** todos os valores eventualmente pagos, sem qualquer direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Relação e Descrição dos Imóveis

Nº do Lote: 1

IDR: IDR186936

ID: 17960

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 17960, Registro De Imóveis - 1º Ofício Extrajudicial De Grajaú-Ma. Rua Francisco Rogério Limeira Franco, 35, Quadra 31, Etapa II, Loteamento Frei Alberto Beretta, Extrema, Grajaú, MA, 65940-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 25.000,00

Nº do Lote: 2

IDR: IDR189314

ID: 543

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Descrição legal: Fazenda, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 543, REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILA NOVA DOS MARTIRIOS. Fazenda Santa Fé, 257, Gleba Frades, Zona rural Rodovia MA-125, Vila Nova dos Martírios, MA, 65924-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

de Serviço Pagimóvel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Considerações Adicionais Construção não averbada na matrícula Pendência de averbação de leilões negativos

Lance mínimo: R$ 236.800,00

Nº do Lote: 3

IDR: IDR189358

ID: 2642

Descrição legal: Fazenda, Rural, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 2642, REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIUMHI. ESTRADA GROTÃO, S/N, FAZENDA GROTÃO, Zona Rural, CAPITÓLIO, MG, 37930-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 4.200.000,00

Nº do Lote: 4

IDR: IDR186830

ID: 38662

Descrição legal: Lote, Rural, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 38662, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/ MG. Retiro das Esmeraldas, 6, Lote 06, Quadra 17, Esmeraldas, Esmeraldas, MG, 32823-041

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

disposições tem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 65.000,00

Nº do Lote: 5

IDR: IDR186968

ID: 18262

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 18262, Registro de Imóveis da Comarca de Muzambinho/MG. Rua 03, S/N, Lote 06, Quadra C, Loteamento Larez, Juruaia, MG, 37805-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 47.000,00

Nº do Lote: 6

IDR: IDR189311

ID: 9194

Descrição legal: Lote, Comercial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 9194, REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LUZ/MG. Rua Presidente Getúlio Vargas, 305, Centro, Luz, MG, 35595-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Compra "Ad Corpus" O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma "ad corpus" em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Considerações Adicionais Construção não averbada na matrícula

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Lance mínimo: R$ 672.000,00

Nº do Lote: 7

IDR: IDR189312

ID: 7060

Descrição legal: Fazenda, Rural, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 7060 , REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LUZ/MG. Fazenda Águas Claras, s/n, Limoeiro, Luz, MG, 35595-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

da na forma "ad corpus" em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 824.600,00

Nº do Lote: 8

IDR: IDR188938

ID: 83746

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 83746, Registro de

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Imóveis de Passos - MG. Rua Sinforosa Ribeiro de Carvalho, s/n, Lote 196 Quadra XXIV, Loteamento Alto da Gloria II, Passos, MG, 37920-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 70.000,00

Nº do Lote: 9

IDR: IDR189357

ID: 28137

Descrição legal: Galpão, Comercial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 28137, REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIUMHI. BR 050, S/N, Lote comercial na BR 050, Cruzeiro, PIUMHI, MG, 37925-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Considerações Adicionais Com 428m² de área construída não averbada

Lance mínimo: R$ 3.850.000,00

Nº do Lote: 10

IDR: IDR187127

ID: 23850

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 23850, 1º Registro de Imóveis da Comarca de Bom Sucesso/MG. Rua Maria Auxiliadora de Jesus, S/N, Lote 08 - Quadra 01, Loteamento Residencial Ouro Branco, Santo Antônio do Amparo, MG, 37262-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

providencial, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 73.000,00

Nº do Lote: 11

IDR: IDR187134

ID: 21602

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 21602, Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí/MG. Rua 02, S/N, Lote 15, Quadra 03, Vale do Sol, São Sebastião da Bela Vista, MG, 37567-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 61.562,45

Nº do Lote: 12

IDR: IDR188936

ID: 27150

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 27150, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Arcoverde-PE. Rua Cícero Monteiro de Melo, 14, Quadra B - Loteamento Monteirão, São Cristóvão, Arcoverde, PE, 56506-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Compra "Ad Corpus" O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma "ad corpus" em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Considerações Adicionais Averbação de Área.

Lance mínimo: R$ 35.000,00

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Nº do Lote: 13

IDR: IDR187066

ID: 141198

Descrição legal: Lote, Rural, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 141198, 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó/SC. Estrada Municipal, S/N, Área de Terras n° 01, Distrito de Alto da Serra, Chapecó, SC, 89815-899

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 650.000,00

Nº do Lote: 14

IDR: IDR186941

ID: 14072

Descrição legal: Lote, Misto, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 14072, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Itaporanga D'Ajuda/SE. Área 01 - Lote 03B, s/n - Área 1 - Lote 03B, S/N, Área 1,

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis
Lote 03B, Povoado Duro, Itaporanga d'Ajuda, SE, 49120-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 800.000,00

Nº do Lote: 15

IDR: IDR186972

ID: 101284

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 101284, Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP. Rua 06, 9, Lote 09, Quadra A, Residencial Recanto Tropical, Engenheiro Coelho, SP, 13165-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Pagimóvel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 420.000,00

Nº do Lote: 16

IDR: IDR186964

ID: 24626

Descrição legal: Chácara/Sítio, Rural, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 24626, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mirandópolis - SP. Entrocamento das Ruas José Bernardino Leão, S/N, 16980-210, Rua João Hongo, Conjunto Habitacional Doutor José Olavo Diniz, Guaraçaí, SP, 16980-224

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes.

Lance mínimo: R$ 644.618,00

Nº do Lote: 17

IDR: IDR187080

ID: 10519

Descrição legal: Lote, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 10519, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bilac/SP. Avenida Zualdo Paganini, S/N, Lote G, Quadra 20, Centro, Piacatu, SP, 16230-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 2,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com o Sicoob (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições têm efeito jurídico vinculante e devem ser lidas com atenção pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma “ad corpus” em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 9.514/97. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel ou pela VENDEDORA, conforme indicado no momento da contratação. Quando aplicável, a atuação da Pagimovel será identificada pela cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel, podendo a escolha do Tabelião de Notas observar critérios de eficiência e segurança jurídica, conforme definição da VENDEDORA. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, nos termos da Lei nº 9.514/97, podendo haver prorrogação em razão de exigências cartorárias ou documentais. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos As despesas propter rem (como IPTU, condomínio e laudêmio) e demais encargos (como água, energia elétrica, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que declara ter realizado os levantamentos necessários, e que tais valores já estão contemplados em sua proposta de compra. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita “ad corpus” e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel.

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo, quando aplicável, a Taxa de Serviço Pagimovel, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Relação e Descrição dos Imóveis

desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Considerações Adicionais Ações/processos informados: • Processo nº 1000612-81.2023.8.26.0076 - Ação de Execução de Título Extrajudicial, na Vara Única da Comarca de Bilac.

Lance mínimo: R$ 36.500,00

Clicksign cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

DOR_002 - Sicoob - Alberto Macedo Leilões.pdf

Documento número #cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7

Hash do documento original (SHA256): 75fa5151434d6b8681e4021ea20221cdb864a51ef1bb1b3b9d08206b29f07707

Assinaturas

Alberto José Marchi Macedo
CPF: 264.037.028-66
Assinou em 13 nov 2026 às 09:58:36

Log

12 nov 2026, 18:05:48	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7. Data limite para assinatura do documento: 19 de novembro de 2026 (18:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
12 nov 2026, 18:05:48	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 adicionou à Lista de Assinatura: alberto@albertomacedoleiloes.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alberto José Marchi Macedo e CPF 264.037.028-66.
13 nov 2026, 09:58:38	Alberto José Marchi Macedo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail alberto@albertomacedoleiloes.com.br. CPF informado: 264.037.028-66. IP: 179.99.199.195. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.548557949052128 e longitude -46.64543796768621. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1538.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
13 nov 2026, 09:58:42	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº cfac2f1b-f59c-4aa1-a8bf-3d6980e871c7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.