# EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES
# DIA 19/11/2026, ÀS 10:00 HORAS

## Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

**REPRESENTANTE DOS COMITENTES/VENDEDORES: SANTIAGO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS,** inscrito no **CNPJ/ME sob o nº 32.969.565/0001-78** e **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Riza Securitizadora S/A),** inscrita no **CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08,** sendo certo que a(s) proprietária(s) do(s) imóvel(is) listado(s) abaixo será(ão) doravante(s) identificado(s) como "Vendedor".

### 1. 25 IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

**LOTE 01 – BELO HORIZONTE-MG – Bairro Santa Lúcia.** TERRENO na Rua Hidra, s/nº – Lt. 14 da Qd. 250.
Área total de terr. 477,75m².
Matrícula nº 136.834 do 1º RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – Ação anulatória de leilão extrajudicial nº 5118555-39.2024.8.13.0024 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, 5029540-59.2024.8.13.0024 em tramite perante a 29ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte e 5029569-12.2024.8.13.0024 em tramite perante a 22ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte; **(iv)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 500.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 02 – BELO HORIZONTE-MG – Bairro Santa Lúcia.** CASA na Rua Hidra, nº 14 – Lt. 16 da Qd. 250.
Áreas totais: terr. aprox. de 536,25m² (estimada no local, tendo em vista que a matr. 61.352 não cita a área de terreno) e constr. 359,72m².
Matrículas nºs 61.352 do 1º RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – Ação anulatória de leilão extrajudicial nº 5118555-39.2024.8.13.0024 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, 5029540-59.2024.8.13.0024 em tramite perante a 29ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte e 5029569-12.2024.8.13.0024 em tramite perante a 22ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte; **(iv)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 1.000.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 03 – BELO HORIZONTE-MG – Bairro Santa Lúcia.** TERRENO na Rua Centauro, s/nº – Lt. 15 da Qd. 250.
Área total de terr. 537,98m².
Matrícula nº 131.213 do 1º RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)**

Consta ação em andamento – Ação anulatória de leilão extrajudicial nº 5118555-39.2024.8.13.0024 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, 5029540-59.2024.8.13.0024 em tramite perante a 29ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte e 5029569-12.2024.8.13.0024 em tramite perante a 22ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte; **(iv)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 600.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 04 – JATAÚBA-PE – Bairro Parque Continental.** TERRENO na Rodovia BR-PE 160. Lts. 03 a 07 e 09 a 12 da Qd. "B", Lts. 11 e 12 da Qd. "D" e Lts. 11, 16 e 17 da Qd. "E" do loteamento Residencial Deus é Fiel.
Área total de terr. 2.144,714m².
Matrículas nºs 4.520 a 4.533 do RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 240.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 05 – TIMBÓ/SC – Bairro Padre Martinho Stein.** TERRENO na Rua Petúnia - Área 03. Área total: terr. 5.533,23m².
Matrícula nº 21.763 do 1º RI local. Cadastro Imobiliário nº 01.09.001.0080.001.
**Vendedor:** Santiago Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – nº 6040598-90.2024.8.03.0001; **(iv)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 750.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 06 – BEBERIBE/CE – Bairro Santa Eugenia.** TERRENO na Rua Santa Eugenia Amarelas, "Fazenda Mosquito", Lts. 01 ao 36 da Qd. 39. Áreas totais: terr. 14.652,00m².
Matrícula nº 10.767 do 2º RI local. Cadastro Imobiliário nº 1582.
**Vendedor:** Santiago Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como a averbação da atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 249.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 07 – ANANINDEUA-PA – Bairro Icuí-Guajará.** CASA na Rua Raniere Marinho, 19 C – Parte destacada de maior porção, designada pelo nº 19-C.
Áreas totais: terr. 210,37m² e constr. 100,00m². Cadastro Municipal nº 71.06189.1818.01081.000.
Matrícula nº 45.923 do 1º RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito

a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 99.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 08 – ALEXÂNIA-GO – Bairro Setor Nordeste.** TERRENO na Rua Ipameri, Lts. 11 e 12 da Qd. 20 do loteamento Nova Flórida.
Área total 797,96m², sendo: 477,45m² (Matr. 19.293) e 320,51m² (Matr. 19.294).
Cadastro Municipal nºs 003.0020.0011.000 e 003.0020.0012.000.
Matrículas nºs 19.293 e 19.294 do RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 30.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 09 – RIO DE JANEIRO-RJ – Bairro Campo Grande.** APARTAMENTO na Av. Manuel Caldeira de Alvarenga, nº 7, com acesso suplementar pela Rua Campo Grande, nº 2.104. Apto. 601 do Bloco 03.
Área estimada no local 45,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 66.024 do 12º RI local. Contribuinte nº 1.592.919-3.
**Vendedor:** Santiago Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(ii)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 120.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 10 – NITERÓI-RJ – Bairro Fátima.** APARTAMENTO na Rua Raul Pompéia, nº 58. Apto. 401.
Área total 36,00m². Cadastro Municipal nº 047.131-8.
Matrícula nº 12.992 do 14º RI local.
**Vendedor:** Santiago Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 99.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 11 – SÃO PAULO-SP – Bairro Vila Matilde**. CASA na Rua Hester, nº 63. Sobrado "B" do Condomínio Residencial Hester com 02 vagas para estacionamento de 02 veículos, no pavimento térreo.
Áreas totais: área privativa coberta 88,52m², área privativa descoberta 10,99m², área comum total privativa 99,51m², terreno exclusivo 49,41m² e fração ideal de 32,8059% no terreno. Inscrição Municipal nº 147.159.0074-1.
Matrícula nº 148.416 do 16º RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área que vier a ser apurada no local, com a lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação da área, correrão por conta do

Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – nº 4024658-09.2026.8.26.0002; **(iv)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 340.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 12 – CURITIBA-PR – Bairro Guaíra.** CASA na Rua Guatemala, nº 229 – Lt. 02 da Qd. 02 da planta Lindóia.
Áreas totais: terr. 420,00m² e constr. 404,25m².
Matrícula nº 22.098 do 5º RI local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – Ação revisional nº 0026594-90.2024.8.16.0001 em tramite perante 1ª Vara Cível de Curitiba/PR; **(iv)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 1.100.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 13 – FERRAZ DE VASCONCELOS-SP – Bairro Parque Dourado.** MISTO na Rua Nossa Senhora da Paz, nº 27 (casa) e Av. Governador Jânio Quadros, nº 275 (comercial) – Lt. 04 da Qd. 07 do Parque Dourado.
Áreas totais: terr. 276,10m² e constr. total 391,13m², sendo: 126,45m² (casa) e 264,68m² (comercial).
Matrícula nº 41.158 do RI de Poá/SP.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial com pedido de suspensão de leilão nº 4001575-13.2025.8.26.0191 em tramite perante a 2ª Vara da Comarca de Ferraz de Vasconcelos; **(iv)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 500.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 14 – TERESINA-PI – Bairro Santa Maria.** TERRENOS na Rua Chicó Conrado, nº 3.500, Lts. 08, 09 e 10 da Qd. "I", do condomínio de lotes urbanos denominado Residencial Bella Codipi.
Área total de 566,19m².
Matrículas nºs 9.572, 12.280 e 12.281 do 8º RI local.
**Vendedor:** Santiago Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação da área, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 100.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 15 – TERESINA-PI – Bairro Monte Verde.** TERRENOS na Rua Chicó Conrado, nº 3.500, Lts. 06, 07 e 11 da Qd. "I", do condomínio de lotes urbanos denominado Residencial Bella Codipi.
Área total de 570,25m².

Matrículas nºs 9.574, 12.198 e 12.199 do 8º RI local.
**Vendedor:** Santiago Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação da área, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 100.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 16 – TERESINA-PI – Bairro Monte Verde.** TERRENOS na Rua Chicó Conrado, nº 3.500, Lts. 04, 05, 12 e 14 da Qd. "I", do condomínio de lotes urbanos denominado Residencial Bella Codipi.
Área total de 778,93m².
Matrículas nºs 9.575, 12.276, 12.277 e 12.278 do 8º RI local.
**Vendedor:** Santiago Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação da área, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 130.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 17 – FEIRA DE SANTANA-BA – Bairro Tomba.** CASA no Caminho 24-A, nº 10, tipo BA-62-GT-30, CJ Feira 7 – Qd. 23 do Conjunto Habitacional Elza Azevedo – Setor B.
Áreas totais: terr. 128,00m² e constr. 102,00m².
Matrícula nº 23.285 do 2º RI local.
**Vendedor:** Santiago Home Equity Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – Ação revisional nº 8037429-27.2025.8.05.0080 em tramite perante a 3ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Feira de Santana/BA; **(iv)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 100.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 18 – RIO CLARO/SP – Bairro Jardim Itapuã.** CASA na Rua 20-I, nº 671 (esquina com a Av. 69) – Lt. 06 da Qd. 22 do loteamento Jardim Itapuã.
Áreas totais: terr. 312,62m² e constr. 84,70m².
Matrícula nº 42.706 do 1º RI local.
**Vendedor:** Riza Securitizadora S/A.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta restrição de loteamento na AV.10; **(iv)** Consta ação em andamento – nº 1013231-65.2024.8.26.0510; **(v)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 390.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 19 – GUARUJÁ/SP – Bairro João Batista Julião.** APARTAMENTO na Rua Bandeirantes, nº 375. Apto. 41 na cobertura (5º pavimento) do Bloco "B" do Edifício Itamacaré, com direito ao uso de 01 vaga de garagem.
Área útil 203,80m².
Matrícula nº 20.197 do RI local.
**Vendedor:** Riza Securitizadora S/A.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 800.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 20 – LUZIÂNIA-GO – Bairro Parque Sol Nascente.** CASA na Rua Quinze, s/nº. Lt. 12 da Qd. 35 do loteamento Parque Sol Nascente. Área total: terr. 352,27m² e constr. estimada no local 80,40m². Inscrição Municipal nº 86818.
Matrícula nº 37.650 do RI da 2ª Circunscrição local.
**Vendedor:** Virgo Companhia de Securitização.
**Obs.: (i)** Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área que vier a ser apurada no local, com a lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação da área, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – nº 5412124-24.2023.8.09.0100; **(iv)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 99.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 21 – MARITUBA-PA – Bairro Centro.** TERRENO na Rua Vinte e Um de Abril, nº 690. Lt. 2.136 da Qd. 21 – Setor III – Colônia de Marituba. Área de 1,88,40ha ou 18.840,00m² e perímetro de 631,34m.
Matrícula nº 2.201 do RI local.
**Vendedor:** Santiago Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação da área, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 800.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 22 – GUARULHOS-SP – Bairro Vila Barros.** APARTAMENTO na Rua Senhora do Porto, nº 78 - esquina com a Av. Otávio Braga de Mesquita. Apto. 23 do Edifício Rubi.
Área útil exclusiva 44,73m².
Matrícula nº 26.278 do 2º RI local.
**Vendedor:** Riza Securitizadora S/A.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Consta ação em andamento – nº 1037519-28.2025.8.26.0224; **(iv)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 150.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 23 – RIBEIRÃO PRETO-SP – Bairro Reserva Sul Condomínio Resort.** APARTAMENTO na Rua João Batista Santanna, nº 215. Apto. 204 no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco 17 do Reserva Sul Resort Condomínio com as vagas de garagem nºs 584 e 585.
Área privativa 53,970m² (apto) e 12,500m² (cada vaga).
Matrícula nº 163.811 do 2º RI local.
**Vendedor:** Santiago Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupada. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 190.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 24 – CAMPINA GRANDE-PB – Bairro Serrotão.** CASA na Rua Porcina Maria da Conceição, nº 277 – loteamento Meu Sonho.
Área total na matrícula 22,10m², área constr. estimada no local 340,00m².
Matrícula nº 41.031 do 1º RI local.
**Vendedor:** Riza Securitizadora S/A.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 200.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 25 – PARANAVAÍ-PR – Bairro Jardim Novo Canadá**. CASA na Rua Francisco Alves do Nascimento, nº 381 - Lt. 19-A da Qd.02 do loteamento Jardim Novo Canadá.
Áreas totais: terr. 237,50m² e contr. Estimada no local 126,00m².
Matrícula nº 3.312 do 2º RI local.
**Vendedor:** Riza Securitizadora S/A.
**Obs.: (i)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(ii)** Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; **(iii)** Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R$ 200.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**2. Das Visitas Prévias aos Imóveis.**

**2.1.** Não serão realizadas visitas prévias a qualquer imóvel, cabendo ao Arrematante organizar, por conta própria e às suas próprias expensas, eventuais verificações *in loco* de características do imóvel, não se responsabilizando a Leiloeira e/ou a Vendedora por dados que estejam eventualmente em desacordo com a matrícula.

**3. Lances.**

**3.1.** Os lances poderão ser ofertados, por meio do " PORTAL" *www.megaleiloes.com.br*, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

**4. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

**4.1.** Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

**4.1.1.** **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

**4.1.2.** **Pessoa Jurídica**: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do(s) representante(s) lega(is).

**4.1.3.** Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida no caso de instrumento particular ou procuração pública celebrada em cartório, devendo possuir o instrumento, em ambos os casos, poderes que contemplem a atuação em todas as etapas do procedimento de Leilão.

**5. Como Participar do Leilão *Online*.**

**5.1.** Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital, sendo certo e determinado que somente o cumprimento integral das condições previstas no presente edital fará com que os lances sejam considerados.

**5.2.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no Leilão por meio eletrônico - *on line* no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não sejam recebidos novos lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**5.3.** Os lances oferecidos *online* no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem quaisquer direitos ao(s)Proponente(s)/Arrematante(s) em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, incluindo, mas não se limitando a, queda ou falha no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito e não havendo qualquer necessidade de justificativa por parte do Leiloeiro e/ou da Vendedora (conforme definido abaixo), independentemente de qualquer motivo ou acontecimento.

**5.4.** Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

**5.5.** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar qualquer documentação complementar ao(s) Proponente(s)/Arrematante(s) como, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do Proponente/Arrematante, sem necessidade de apresentação de qualquer justificativa.

**6. Proposta para Compra.**

**6.1.** Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

**6.2.** A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de *e-mail* (*contato@megaleiloes.com.br*), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação:

**a)** Pessoa física: (i) cópia autenticada do RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autenticada da Certidão de Casamento ou, se houver, Escritura de União Estável; (iii) cópia simples de comprovante de residência atualizado; (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; e (v) se o Arrematante for representado por procurador, cópia autenticada do RG e do CPF/MF do procurador´.

**b)** Pessoa Jurídica: (i) Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, (ii) cópia autenticada do RG/RNE e CPF/MF dos documentos de identificação do representante legal); (iii) cópia autenticada da prova de representação; (iv) declaração completa do imposto de renda; e (v) se o Arrematante for representado por procurador, cópia autenticada do RG e do CPF/MF do procurador.

**6.3.** Tanto a Proponente/Arrematante, quanto a Leiloeira e a Vendedora reconhecem, a partir do ingresso no presente processo, cientificam-se de que foram realizados os 2 (dois) leilões em hasta pública, previstos de acordo com o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, sendo esta Leilão conduzido a critério da Vendedora, não se submetendo, por conseguinte, aos ditames de valores, intimações e limitações de direito preferência que decorrem dos leilões fiduciários obrigatórios para o credor que consolida a propriedade fiduciária de um imóvel.

**7. Condução do Leilão.**

**7.1.** Na sucessão de Lance(s), a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

**7.2.** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

**7.3.** Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pela Vendedora. A venda está condicionada à aprovação da Vendedora, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A Vendedora poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito, *compliance* e/ou a necessidade de se observar qualquer obrigação legal e/ou administrativa a que o Leiloeiro e/ou a Vendedora ou quaisquer de suas partes relacionadas estiver sujeita. A Vendedora terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pela Vendedora não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao Proponente/Arrematante.

**7.4.** O valor inicial e as condições de pagamento publicados no Leilão serão considerados como referência dos interesses da Vendedora, podendo ser alterados, a único e exclusivo critério da Vendedora, a qualquer tempo sem qualquer necessidade de divulgação, modificação e/ou acréscimo aos termos e condições do presente Edital, não cabendo ao(s) Proponente(s)/Arrematante(s) reclamar caso sejam implementados quaisquer dos eventos previstos desta Cláusula.

**7.5.** Caberá exclusivamente ao(s) Proponente(s)/Arrematante(s) a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição dos imóveis, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo, nesta hipótese, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3149-4600 ou via *e-mail*: *contato@megaleiloes.com.br.*

**8. Condições de pagamento:**

**8.1. SOMENTE À VISTA: sem desconto.**

**8.2.** Caberá ao Arrematante efetuar o pagamento da **comissão de 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação ao Leiloeiro.

**9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

**9.1.** Finalizado o Leilão, se o Lance for aprovado pela Vendedora, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

**a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate ao Leiloeiro;

**b) Valor do arremate: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento do valor integral do arremate, em conta informada pela Vendedora e contribua com os documentos e condições necessárias para que **em até 90 (noventa)** dias ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e a transmissão da posse ao Arrematante.

**9.2.** Os pagamentos previstos na Cláusula 9.1. do presente Edital deverão ocorrer em contas correntes separadas, as quais serão informadas oportunamente ao Arrematante.

**9.3.** O Arrematante deverá apresentar **em até 02 (dois) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação da venda pela Vendedora, os comprovantes de pagamento do valor integral do arremate e do valor integral da comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá, a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada eventualmente, se houver interesse e aprovação da Vendedora, ao 2º (segundo), 3º (terceiro) colocados, e assim por diante, além de incorrer o Arrematante nas penalidades constantes do item 9.5 deste Edital.

**9.4.** A Vendedora outorgará, em regime de melhores esforços a depender do cumprimento das condições do presente Edital por parte de quem estiver envolvido, a Escritura de Venda e Compra **em até 90 (noventa) dias**, desde que já tenha sido pago o valor integral da arrematação e a comissão de 5% (cinco por cento) aoLeiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha da Vendedora.

**9.5.** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela Vendedora sem qualquer ônus ou custo adicional, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do Arrematante, **b)** por impossibilidade documental de maneira a impossibilitar o atendimento a condições cartorárias, **c)** quando o Arrematante tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses da Vendedora (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei e/ou em virtude de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou governamental a que a Vendedora estiver sujeita. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao Arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas renunciando expressamente o Arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**9.6.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do Arrematante, poderá ocorrer a critério exclusivo da Vendedora, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, *excluindo-se* o abatimento de 15% (quinze por cento) do valor da arrematação, impostos, taxas e a comissão de 5% (cinco por cento) do Leiloeiro sobre o valor da arrematação como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo, incluindo-se em tal abatimento todos os custos, despesas, danos, perdas e prejuízos decorrentes dos efeitos das medidas cabíveis a serem tomadas no âmbito da Cláusula 9.6.1. deste Edital.

**9.6.1.** O não comparecimento do Arrematante perante o cartório competente para a outorga da escritura definitiva de compra e venda no prazo indicado poderá ensejar pelo Vendedor no ingresso das medidas judiciais cabíveis face ao Arrematante, objetivando não somente a outorga e registro da escritura, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo Vendedor, como lucros cessantes, danos indiretos ou diretos. Na hipótese de ingresso de medidas judiciais pelo Vendedor face ao Arrematante, o Arrematante arcará com todas as custas, despesas e honorários advocatícios custeados originalmente pela Vendedora.

**9.7.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar a Vendedora, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais da Vendedora, bem como efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

**9.8.** Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, impostos de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da Vendedora, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**9.9.** O Arrematante não poderá desistir da compra do imóvel. Na hipótese de ocorrer a desistência imotivada pelo Arrematante anteriormente à transferência dos valores previstos no Edital para o referido imóvel, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo dos custos, perdas, danos, despesas, honorários incorridos pelo Leiloeiro e/ou pela Vendedora, incluindo, mas não se limitando, aos custos previstos na Cláusula 9.6.1. deste Edital, atualizado desde a data da manifestação de desistência pelo Arrematante até a data do pagamento da multa.

**9.9.1.** Para todos os efeitos, o negócio estará terminado de pleno direito se houver a desistência prevista na Cláusula 9.9., independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o Arrematante perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**9.10. Débitos:** Serão de inteira responsabilidade do Arrematante, o levantamento e o pagamento de débitos existentes sobre os imóveis, de qualquer natureza, independente do fato gerador, sendo certo que o Arrematante declara que tem ciência e concorda com o fato de que o referido imóvel objeto do Lance pode, a qualquer tempo, eventulamente, ser motivo de reivindicações judiciais, administrativas e/ou extrajudiciais, cujos resultados serão suportados, única e exclusivamente, pelo Arrematante, por ocasião de definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não consituindo a referida demanda, em qualquer situação, razão para que o Arrematante possa pleitear o desfazimento da arrematação;

**10. Das Responsabilidades do Arrematante**

**10.1.** O Arrematante é responsável, às suas exclusivas expensas:

**a)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA etc.;

**b)** Providenciar toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis;

**c)** Realizar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel e, sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esses cancelamentos;

**d)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

**e)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

**f)** Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

**g)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

**h)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O Arrematante deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

**i)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

**j)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

**10.2.** Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, contas de consumo, condomínio, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial, avaliações, certidões pessoais em nome da Vendedora, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**10.3.** A Vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser unicamente assumidos pelo Arrematante. O Arrematante deverá manter a vendedora indene, caso este seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

**10.3.1.** Na hipótese de, porventura a vendedora ser acionado na esfera judicial, o Arrematante deverá substituir a Vendedora no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar a vendedora de eventuais prejuízos sofridos bem como reembolsar a Vendedora pelos honorários advocatícios, custas e despesas arcadas durante o processo judicial. O Arrematante não poderá reclamar da Vendedora, em nenhuma hipótese, ou requerer abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra de referidas obrigações.

**10.4.** Os débitos relativos ao imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à consolidação da propriedade do imóvel em nome da Vendedora, quanto posteriores a esta, serão integralmente assumidos e imediatamente transferidos ao Arrematante, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da escritura de compra e venda.

**10.5.** O Arrematante poderá se sub-rogar nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do Arrematante, contanto que estejam relacionadas ao Imóvel.

**10.5.1.** Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a Vendedora eventualmente figurar como réu, o Arrematante poderá integrar a lide como terceiro interessado.

**10.6.** O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel, tanto anteriores à consolidação da propriedade do imóvel em nome da Vendedora, quanto posteriores a esta, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral; (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e, (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da vendedora ou de seus antecessores.

**10.7.** Caso a Vendedora incorra em despesas que sejam de responsabilidade do Arrematante, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela Vendedora, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela vendedora até a do efetivo ressarcimento pelo Arrematante, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. O eventual não pagamento no prazo estabelecido poderá implicar, ainda, a critério exclusivo da Vendedora, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devido até a data do efetivo pagamento.

**10.8.** É de responsabilidade do Arrematante adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do

imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao Arrematante logo após o pagamento da venda do imóvel arrematado.

**11. Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico dos imóveis**

**11.1.** Os imóveis serão vendidos em caráter "*Ad Corpus*" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

**11.2.** A Vendedora não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

**11.3.** Para os casos de imóveis que estejam ocupados, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta única e exclusiva do Arrematante. O Vendedor não se compromete em nenhuma hipótese a entregar a posse direta de imóvel ocupado.

**11.3.1.** Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou, ainda, por qualquer razão que não seja possível ao Vendedor entregar ao Arrematante a posse direta do imóvel, o Arrematante assumirá a total responsabilidade por providências judiciais e extrajudiciais necessárias e cabíveis no tocante à sua desocupação, assim cmo suas respectivas despesas e riscos, cabendo ao Arrematante, previamente à Arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa no presente Edital.

**12. Penalidades**

**12.1.** O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do Arrematante. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de 30% (trinta por cento) sobre o valor da Arrematação, referente à comissão do Leiloeiro, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto Federal nº 21.981, de 18 de outubro de 1932.

**12.2.** Considera-se, ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) Arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **MEGA LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos, sem que a Leiloeira e/ou a Vendedora incorra em quaisquer ônus, despesa e/ou custos adicionais.

**12.3.** As Partes reconhecem e concordam que, conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940), fraudar leilão é crime[1].

**13. Disposições Gerais.**

**13.1.** A responsabilidade da Vendedora pela Evicção de Direito, nos termos do artigo 448 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406, 10 de janeiro de 2002), ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo Arrematante, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo Arrematante, relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel,

excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel, hipótese na qual não haverá a incidência de quaisquer ônus à Vendedora e/ou à Arrematante, incluindo, mas não se limitando às hipóteses previstas na presente Cláusula.

**13.2.** Os valores não deverão ser atualizados por quaisquer índices de atualização desde o dia do desembolso do Arrematante até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

**13.3.** Eventuais fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a apresentação de qualquer exigência sobre o interesse na compra de qualquer lote só deverá ocorrer se o Arrematante tiver efetuado uma visitação física/externa ao imóvel, por conta própria e às suas próprias expensas e, além disso, confirmado o recebimento da documentação sobre o imóvel.

**13.4.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo Arrematante das referidas condições estipuladas neste Edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**13.5.** Integram este Edital as condições para participação de leilões dispostas no *link* **"Entrar ou Criar Conta"** no portal do Leiloeiro.

**13.6.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

**São Paulo/SP, 30 de outubro de 2026.**

## Anexo 1 – Proposta De Compra

**À Mega Leilões,**

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s):_____. Leilão:____Data:____/_____/____.

**Descrição do (s) lote (s):**

| |
|---|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

**Valor da Proposta: R$_____ _____ (_____).**
**Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.**

**Dados do proponente:**

| | | |
|---|---|---|
| Nome/Razão Social: | | |
| CPF/CNPJ: | | RG/Insc. Est. |
| Profissão: | | Estado Civil: |
| Cônjuge: | | |
| CPF: | | RG: |
| Endereço: | | Número: |
| Complemento: | Bairro: | Cep: |
| Cidade: | | UF |
| Tel. fixo: | Tel. cel: | Fixo: |
| E-mail: | | |

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condicões do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.

**_____, _____ de _____ de 2026. Ass: _____**