

## EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL E ON-LINE



25 de abril de 2024, às 15:00 horas



Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho



### Condições de Venda

**Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCEMA 12/96, estabelecido na Praça dos Omaguás, 98, Pinheiros – São Paulo (“Leiloeiro”), torna público que, devidamente autorizado pela Galleria Finanças Securitizadora S/A, inscrita no CNPJ sob nº 34.425.347/0001-06, denominada VENDEDOR, promoverá a venda dos imóveis relacionados e parte integrante deste edital.

#### 1. Dos procedimentos gerais de participação e realização do leilão

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

1.2. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. O Vendedor se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Vendedor poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

#### 2. Das visitas prévias aos imóveis

2.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, quando desocupado, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

#### 3. Das condições de participação, habilitação e leilão por meio eletrônico - on line

3.1. Serão aceitos lances via internet, com participação on line 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.

3.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.3. Para participação no leilão por meio eletrônico - on line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, 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.

3.4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (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. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.5. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

3.6. Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - on line não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

#### **4. Das condições gerais de aquisição de imóveis e formalização da venda**

4.1. A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador 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 dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas e os bens móveis não integram a venda e não acompanham o imóvel.

4.3. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4. O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor,

responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfiteútica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida / celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item "Da Escritura Pública".

4.6.1. O direito de preferência ao locatário somente será observado se houver a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel ou se informada a locação ao leiloeiro antes da realização do leilão, mediante comprovação de entrega do respectivo contrato.

4.7. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação / contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

## **5. Das condições específicas para imóveis rurais**

5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural (ITR) ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

5.2. O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

## **6. Da impossibilidade de arrependimento pelo Arrematante/Comprador**

6.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

6.2. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao VENDEDOR e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. 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 e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

6.3. Após lavrada a escritura pública, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio, será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

## **7. Dos procedimentos gerais para pagamento**

7.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 24 horas, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamentos separados.

7.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de débito em conta de sua titularidade ou TED oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

7.3. Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise contida no item 4.1.

7.4. O pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade do Vendedor resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que diz com o disposto no item 4.1.

7.5. Não será permitida a utilização de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza para aquisição de imóveis no leilão.

## **8. Da Escritura Pública**

8.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 30 (trinta) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.

8.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor.

8.3. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

8.4. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 30 (trinta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 10, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

## **9. Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra**

9.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

## **10. Das despesas com a transferência dos imóveis**

10.1. Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

## **11. Da cláusula constituti e da transferência da posse dos imóveis vendidos na condição de desocupado**

11.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance., operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

## **12. Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis vendidos na condição de ocupado**

12.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

12.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

12.3. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

## **13. Dos imóveis vendidos na condição de ocupado, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia**

13.1. O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27 da citada lei, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida

liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla "AF" no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciários, antecessores do Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

#### **14. Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis**

14.1. Todos os débitos de condomínio e IPTU vencidos, serão de responsabilidade do Vendedor, que pagará mediante apresentação das respectivas guias, sendo de responsabilidade do comprador os débitos vencidos após a data do leilão, mesmo que inscritos em nome do Vendedor. O Vendedor não se responsabiliza por débitos de consumo como água, energia elétrica, gás etc.

14.2. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

14.3 – Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

#### **15. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos**

15.1. A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

#### **16. Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF**

16.1. O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

16.2. O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

16.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

#### **17. Do rompimento e consequências da condição resolutiva**

17.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.

17.2. O disposto no item 7.3 implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.3. Salvo o disposto no item 4.7, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

17.4. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

## 18. Da Multa

18.1. Os valores devidos pelo arrematante a título de comissão de leiloeiro serão revertidos em multa, nos casos de desistência.

## 19. Do foro de eleição

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.



## Condições de pagamento

### 1 - À vista:

Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação, por meio de Transferência Bancária - TED, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser disponibilizada pelo Leiloeiro Oficial. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

### 2 – FINANCIAMENTO:

Em até 180 meses, sinal mínimo de 30% que deverá ser pago em 24 horas da arrematação, com juros de 1,19% ao mês + IPCA no contrato. **Sujeito a análise de crédito.**



## Descrição dos Imóveis

Lote	UF	Descrição
1	RJ	Nova Friburgo-RJ. Bairro Fazenda do Cônego. Rua Aimorés, nº 131. Casa. Área construída estimada no local 306,84m <sup>2</sup> (consta no RI 122,84m <sup>2</sup> ) e respectivo terreno designado pelo lote nº 06 do loteamento Retiro da Várzea, com 527,00m <sup>2</sup> . Matrícula 9.477 do 1º RI local. Inscrição municipal nº 0376300131000-8. Obs.: Consta ação processo nº 0801879-87.2023.8.19.0037 - Reintegração de Posse. O Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da presente ação, inclusive a responsabilidade das despesas na eventual desocupação do imóvel. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, da divergência de área verificada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupada. Desocupação por conta do comprador (AF). Lance mínimo: R\$ 464.000,00
2	SE	Barra dos Coqueiros-SE. Bairro Vargem Grande. Rua 21D, s/nº, Lote 02 da Quadra 21D do Maikai Residencial e Resort, com acesso pela Rodovia Engenheiro Adilson Távora (Rod. SE-100). Casa. Área construída estimada no local 260,00m <sup>2</sup> e respectivo terreno com 565,75m <sup>2</sup> . Matrícula 3.284 do 2º RI local. Inscrição municipal nº 04.01.055.0210.00001. Obs.: Consta ação processo nº 0005450-24.2023.8.25.0008 - Reintegração de Posse. O Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da presente ação, inclusive a responsabilidade das despesas na eventual desocupação do imóvel. Construção pendente de averbação no

		<p>RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. Ocupada. Desocupação por conta do comprador (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 770.000,00</p>
3	DF	<p>Brasília-DF. Zona Industrial. SIG/Sul. Quadra 08, Lotes 2308 e 2318. Prédio comercial e residencial, com 5 pavimentos, sendo: térreo, mezanino e 03 pavimentos superiores. Área total construída estimada no local 2.418,26m<sup>2</sup> (consta no IPTU 1.510,57m<sup>2</sup>) e o respectivo terreno com a área total de 860,00m<sup>2</sup>. Matrícula 20.682 do 1º RI local. Inscrição nº 45576076. Obs.: Consta ação processo nº 0700634-89.2024.8.07.0018 - Anulatória. Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, da averbação da construção, eventual divergência das áreas que vierem a ser apuradas no local, com as lançadas no IPTU, correrão por conta do comprador. Ocupado. Desocupação por conta do comprador. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 2.995.000,00</p>
4	SP	<p>Campinas-SP. Parque Vila União. Rua Paulo Vianna de Souza, nº 270, Apto. nº 04 (pavimento térreo) do Prédio "P" Araçatuba do CONDOMÍNIO SÃO PAULO, com as seguintes áreas: útil de 51,7085m<sup>2</sup>, comum de 5,4288m<sup>2</sup>, total de 57,1373m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,003968 equivalente a 0,3968% no terreno onde se encontra edificado o Condomínio, cabendo-lhe o direito à utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio, em lugar indeterminado no estacionamento. Inscrição Municipal: 3433.41.76.0001.13006. Matrícula nº 144.586 do 3º RI local. Obs.: Consta ação processo nº 1008039-78.2024.8.26.0114 - Reintegração de posse. O Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da presente ação, inclusive a responsabilidade das despesas na eventual desocupação do imóvel. Ocupado. Desocupação por conta do comprador. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 129.900,00</p>
5	SC	<p>Lages-SC. Centro. Rua Vidal Ramos Junior nº 110. Apto. nº 12, localizado no 4º Pavimento ou 1º Andar do Ed. Residencial Leonardo da Vinci, com área privativa de 244,07m<sup>2</sup> e box para garagem nº 24, localizado no subsolo ou 1º pavimento com área privativa de 21,00m<sup>2</sup>. Matrículas nºs 14.257 e 14.258 do 1º RI local. Obs.: Consta ação processo nº 5011819-77.2023.8.24.0039 - Reintegração de posse. O Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da presente ação. Desocupado. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro pelo tel. (11) 3093-5252. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 859.000,00</p>
6	SP	<p>Sorocaba-SP. Bairro da Ronda. Rua Jorge Pires de Almeida Filho, nº 20. Loteamento "Parque Ibiti Royal Park". Casa. Área construída de 233,50m<sup>2</sup> e respectivo terreno designado pelo lote nº 24 da quadra "A-3", com 290,84m<sup>2</sup>. Matr. 179.248 do 1º RI local. Inscrição Municipal nº 46.62.60.0020.01.000. Obs.: Constam ações processos nºs 1020527-90.2023.8.26.0602 - Anulatória e 1026580-87.2023.8.26.0602 - Reintegração de posse. Quanto a ação de reintegração de posse o Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da presente ação, inclusive a responsabilidade das despesas na eventual desocupação do imóvel. Ocupada. Desocupação por conta do comprador. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 900.000,00</p>
7	BA	<p>Salvador-BA. Pituba. Rua Tenente Fernando Tuy, nº 56. Apto. 103. Edifício Jequitibá, Bloco A, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DO PARQUE", com área total de 111,964m<sup>2</sup>, área privativa de 73,400m<sup>2</sup>, área comum de 38,564m<sup>2</sup> e fração ideal de 19,662m<sup>2</sup>, tendo direito a vaga de garagem de nº 54 localizada no pavimento G-2, com 10,35m<sup>2</sup> de área privativa, área comum de 5,438m<sup>2</sup>, área total de 15,788m<sup>2</sup> e fração ideal de 2,773m<sup>2</sup>. Matr. 51.555 do 6º RI local. Inscrição Municipal: 627.317-3. Obs.: Consta ação processo nº 8041422-58.2024.8.05.0001 - Anulatória. Ocupado. Desocupação por conta do comprador. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 336.900,00</p>
8	SP	<p>Santana de Parnaíba-SP. Alphaville Residencial 04. Alameda Ribeirão Preto nº 308. Casa em Condomínio. Áreas totais aproximadas: terreno: 732,20m<sup>2</sup> (lotes 15 e 16 da quadra 36). Edificada: 545,28m<sup>2</sup> (estimada no local) e 277,96m<sup>2</sup> (constante no RI). Matrículas nºs 383 e 384 do RI local. Inscrição Imobiliária nº 24451.42.01.0474.00.000. Obs.: Imóvel foreiro. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e constante no RI, correrão por conta do comprador. Consta ação processo nº 1008892-40.2023.8.26.0529 - Reintegração de posse. O Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da presente ação, inclusive a responsabilidade das despesas na eventual desocupação do imóvel. Ocupada. Desocupação por conta do comprador. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 2.490.000,00</p>
9	RS	<p>Santa Maria-RS. Bairro Nossa Senhora de Lourdes. Rua Tamanday, nº 74. Casa do tipo c-32. Áreas totais aprox.: terreno com 203,97m<sup>2</sup> e área construída estimada no local com 289,17m<sup>2</sup> (no RI consta 64,60m<sup>2</sup>). Inscrição Municipal: 721700. Matr. 7676 do RI local. Obs.: No local constam duas casas (casa inferior e casa superior). Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e constante no RI, correrão por conta do comprador. Consta ação processo nº 1041337-06.2024.8.26.0100 - Anulatória. Ocupada. Desocupação por conta do comprador. (AF).</p> <p>Lance mínimo: R\$ 357.900,00</p>

São Paulo, 04 de abril de 2024.

Leilão VIP – Alienações Públicas S/A  
Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros – São Paulo/SP  
CNPJ: 24.766.265/0001-63