

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL**  
**NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS**

**DATA DO LEILÃO – 17/12/2025 - 15:00hs.**

**Anexo I**

**RESIDENCIAIS**

**LOTE 01 – CUIABÁ/MT – APARTAMENTO nº 1.201**, situado no 12º andar do Edifício “WISH”, localizado na Avenida das Flores, nº 585, Jardim Cuiabá, Cuiabá/MT - CEP: 78043-172. **Área(s)**: área privativa principal de 209,30m<sup>2</sup>, mais a área privativa acessória (garagem e etc.) de 41,77m<sup>2</sup>, área comum de 128,50m<sup>2</sup>, totalizando assim 379,57m<sup>2</sup>, com direito ao uso de 2 (duas) vagas de garagem (1 dupla e 1 simples). **Matrícula(s)**: **25.702** do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT. **Inscrição Municipal/IPTU**: 01.4.45.048.0274.023. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 1.275.000,00.**

**LOTE 02 – BRASÍLIA/DF – APARTAMENTO nº 104 e Vagas de Garagens nºs 128 SS e 129 SS, Bloco “C” do Condomínio Atlântida I**, situado na esquina da Alameda das Aroeiras e Eucaliptos, Quadra 107 – Lotes 2 e 4, Águas Claras, Brasília/DF - CEP: 71920-700. **Área(s)**: área privativa de 109m<sup>2</sup> e área comum de divisão não proporcional de 24m<sup>2</sup> e área comum de divisão proporcional de 51m<sup>2</sup>, totalizando 184m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: **241.156** do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. **Inscrição Municipal/IPTU**: 50151363. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 700.000,00.**

**LOTE 03 – JUNDIAÍ/SP – CASA Nº 40 (TIPO 1) do CONDOMÍNIO BELVEDERE GENOVA**, situado no NÚCLEO COLONIAL BARÃO DE JUNDIAÍ, na Rua Atibaia, nº 925, Jundiaí/SP - CEP: 13219-816. **Área(s)**: área privativa/exclusiva de 126,00m<sup>2</sup>, área comum de 57,71m<sup>2</sup>, 2 (duas) vagas de garagem (40,00m<sup>2</sup>), área total construída de 224,20m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: **126.505** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. **Inscrição Municipal/IPTU**: 18.034.0241. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 651.015,00.**

**LOTE 04 – CUIABÁ/MT – APARTAMENTO nº 1.804**, Localizado no 18º pavimento tipo da “TORRE 02 – SETOR 02”, do RESIDENCIAL BONAVITA, situado na Avenida Juliano da Costa Marques (antes Contorno Leste), nº 877, Jardim Aclimação, Cuiabá/MT - CEP: 78050,253. **Área(s)**: área real privativa coberta de 139,5m<sup>2</sup> e área real comum coberta de 38,322m<sup>2</sup> e área real comum descoberta de 30,492m<sup>2</sup>, totalizando a área comum de 68,814m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 208,314m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe as vagas de garagem nºs 208 e 208-A, localizadas no Subsolo 2. **Matrícula(s)**: **118.830** do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT. **Inscrição Municipal/IPTU**: 01.9.21.032.2081.172. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 631.289,00.**

**LOTE 05 - MAGÉ/RJ – APARTAMENTO nº 101**, Bloco 08 e correspondente fração ideal de 0,002348, do Condomínio Vila Conquista, situado na Estrada Antonio Além Bergara, nº 959, Piabetá, Magé/RJ - CEP: 25917-170. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 45,76m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: **42.169** do Cartório de Registro de Imóveis do Magé/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 653579. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 93.500,00.**

**LOTE 06 - MAGÉ/RJ – CASA nº 148**, com sua correspondente fração ideal de 0,002845, do Condomínio Vila da Conquista, situado na Estrada Antonio Além Bergara, nº 959, Piabetá, Magé/RJ - CEP: 25917-170. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 51,37m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: **44.424** do Cartório de Registro de Imóveis do Magé/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 654210. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 93.500,00.**

**LOTE 07 – MAGÉ/RJ – CASA nº 24**, com sua correspondente fração ideal de 0,002845, do Condomínio Vila Conquista, situado na Estrada Antonio Além Bergara, nº 959, Piabetá, Magé/RJ - CEP: 25917-170. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 51,37m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: 44.866 do Cartório de Registro de Imóveis do Magé/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 653445. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 93.500,00.**

## COMERCIAIS

**LOTE 08 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 102** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00068 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 51m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: 242.626 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 3.358.825-2. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 75.468,00.**

**LOTE 09 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 105** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00096 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 73m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: 242.629 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 3.358.828-6. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 106.318,00.**

**LOTE 10 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 106** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00085 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 64m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: 242.630 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 3.358.829-4. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 94.265,00.**

**LOTE 11 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 107** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00076 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 57m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: 242.631 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 3.358.830-2. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 84.001,00.**

**LOTE 12 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 108** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00077 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s)**: área privativa de aproximadamente 58m<sup>2</sup>. **Matrícula(s)**: 242.632 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU**: 3.358.831-0. **Obs.:** (i) **Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 85.541,00.**

**LOTE 13 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 109** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00077 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s):** área privativa de aproximadamente 58m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 242.633** do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU:** 3.358.832-8. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 85.585,00.**

**LOTE 14 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 110** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00103 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s):** área privativa de aproximadamente 78m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 242.634** do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU:** 3.358.833-6. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 113.825,00.**

**LOTE 15 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 111** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00095 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s):** área privativa de aproximadamente 72m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 242.635** do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU:** 3.358.834-4. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 105.467,00.**

**LOTE 16 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 112** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00058 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s):** área privativa de aproximadamente 44m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 242.636** do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU:** 3.358.835-1. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 65.000,00.**

**LOTE 17 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA Comercial – nº 114** do Bloco 1 e a sua fração ideal de 0,00061 do respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizada indistintamente no pavimento térreo geral, dentre as numeradas administrativamente de 14 a 27 no estacionamento comercial, situado na Avenida Pastor Martin Luther King Junior, nº 6360, com numeração suplementar pela Rua Bernardo Taveira nº 235, Irajá, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 21220-301. **Área(s):** área privativa de aproximadamente 46m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 242.638** do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU:** 3.358.837-7. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 67.000,00.**

## **VAGAS**

**LOTE 18 – BRASÍLIA/DF – VAGA DE GARAGEM nº 297**, pertencente ao Condomínio “SONETO Home e Resort” – localizado nos Lotes nº 6 e 8, Quadra 202, Praça Irerê, Águas Claras, Brasília/DF - CEP: 71937-720. **Área(s):** área real privativa de 12,00m<sup>2</sup>, área real comum de divisão proporcional de 6,75m<sup>2</sup>, totalizando 18,75m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 272.854** do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. **Inscrição Municipal/IPTU:** 51440067. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 37.500,00.**

**LOTE 19 – BRASÍLIA/DF – VAGA DE GARAGEM nº 298**, pertencente ao Condomínio “SONETO Home e Resort” – localizado nos Lotes nº 6 e 8, Quadra 202, Praça Irerê, Águas Claras, Brasília/DF - CEP: 71937-720. **Área(s):** área real privativa de 12,00m<sup>2</sup>, área real comum de divisão proporcional de 6,75m<sup>2</sup>, totalizando 18,75m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 272.855** do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. **Inscrição Municipal/IPTU:** 51440075. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 37.500,00.**

**LOTE 20 – SÃO PAULO/SP – VAGA DE GARAGEM nº 85M**, localizada no 1º Subsolo, do “CONDOMÍNIO UPPER OFFICE”, situado na Avenida Mofarrej, nº 348, Lapa, São Paulo/SP - CEP: 05311-000. **Área(s):** área privativa de 9,870m<sup>2</sup>, área comum de 17,259m<sup>2</sup>, e área total de 27,129m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 134.472** do Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 097.003.0692-5. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 9.000,00.**

**LOTE 21 – SÃO PAULO/SP – VAGA DE GARAGEM nº 86M**, localizada no 1º Subsolo, do “CONDOMÍNIO UPPER OFFICE”, situado na Avenida Mofarrej, nº 348, Lapa, São Paulo/SP - CEP: 05311-000. **Área(s):** área privativa de 9,870m<sup>2</sup>, área comum de 17,259m<sup>2</sup>, e área total de 27,129m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 134.473** do Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 097.003.0693-3. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 9.000,00.**

**LOTE 22 – SÃO PAULO/SP – VAGA nº 25M**, localizada no 3º Subsolo, do “CONDOMÍNIO CADORO RESIDENCIAS”, situado na Rua Caio Prado, nº 363, Consolação, São Paulo/SP - CEP: 01303-001. **Área(s):** área privativa de 10,810m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 94.890** do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 006.070.0951-9. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 27.000,00.**

**LOTE 23 – SÃO PAULO/SP – VAGA nº 51M**, localizada no 3º Subsolo, do “CONDOMÍNIO CADORO RESIDENCIAS”, situado na Rua Caio Prado, nº 363, Consolação, São Paulo/SP - CEP: 01303-001. **Área(s):** área privativa de 10,810m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 94.896** do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 006.070.0957-8. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 27.000,00.**

**LOTE 24 – SÃO PAULO/SP – VAGA nº 09G**, localizada no 2º Subsolo, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO “ANÁLIA BUSINESS CENTER”, situado na Rua Vereador Abel Ferreira, nº 1800, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP - CEP: 03340-000. **Área(s):** área privativa de 13,750m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 172.754** do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 053.299.0620-2. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 15.000,00.**

**LOTE 25 – CURITIBA/PR – VAGA nº 47**, localizada no 1º Subsolo Torre A/Térreo B, do Tipo VN (Livres), integrante do “RESIDENCIAL YOUNIQUE”, situado na Avenida República Argentina, porém a entrada para esta vaga, é feita pela Rua Romédio Dorigo, nº 85, Água Verde, Curitiba/PR - CEP: 80620-010. **Área(s):** área privativa de 12,000m<sup>2</sup>. **Matrícula(s): 70.855** do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. **Inscrição Municipal/IPTU:** 43.044.071.000-4. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Visitas devem ser agendadas diretamente com a equipe do Leiloeiro; **(ii) Eventuais regularizações** (área de terreno, área construída e/ou débitos, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital. **Lance Mínimo: R\$ 35.000,00.**

## EDITAL DE LEILÃO

A proprietária, **ERBE INCORPORADORA S.A.**, inscrita no CNPJ nº 07.700.557/0001-84 e empresas coligadas e/ou do mesmo grupo, com sede em São Paulo/SP, doravante denominada **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo “CONDICIONAL”, os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **17/12/2025**, às **15:00**, horas e será realizado à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, 12º andar, T-4, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900 - e estará a cargo do Leiloeiro Oficial **Elidilei de Oliveira Martins**, com matrícula JUCESP nº 1.409.

## 1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **anexo I**, parte integrante deste Edital.

## 2. HABILITAÇÃO

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

## 3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br). Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

## 4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

4.2. O **VENDEDOR** torna público, ainda, que se faz necessária a atualização da razão social atual da empresa, na matrícula de alguns dos imóveis em leilão, onde mesmo que sejam arrematados na opção à vista, poderão ter postergado tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários na matrícula imobiliária, não havendo como estimar prazo para conclusão.

4.3. As hipóteses acima, não podem ser motivo para onerar ou impelir qualquer penalização ao **VENDEDOR**, em decorrência desta eventual postergação, vez que, ao aderir o presente Edital, o **COMPRADOR** declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes. Da mesma forma, não caberá ao **COMPRADOR** solicitar abatimento no valor da arrematação em decorrência deste fato.

## 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis estará condicionada à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que fará as devidas análises, de acordo com suas normas internas.

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

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter **"AD CORPUS"**, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5. O(s) arrematante adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apregoado(s), quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is): **(i)** Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** 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; **(v)** 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; **(vi)** 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; **(vii)** 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 interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA.

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

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, as informações da venda e do(s) arrematante(s) deverão ser submetido(s) à verificação do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

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

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR** em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

## 6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. Desde que, o arrematante seja aprovado pelo **VENDEDOR** (Venda Condicional), o pagamento deverá ocorrer:

- **À VISTA**
- **PARCELADO** – Entrada de **30% (trinta por cento)** e o restante dividido em **até 8 (oito) parcelas mensais sem juros** - sujeito a análise e aprovação por parte do Vendedor.
  - Os pagamentos, deverão ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, **contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR.**

6.2. Os pagamentos, deverão ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, **contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR.**

## 7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão no mesmo prazo.

## 8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental indicada no texto do lote que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

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

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

## 9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

## 10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

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

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

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br).

11.4. As demais condições, seguem o que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.