

## EDITAL DE LEILÃO

**Wesley Oliveira Ascanio**, Leiloeiro Oficial, **JUCESP nº 1137**, com escritório na Avenida Pres. Juscelino Kubitscheck , nº 1.830, 12º andar - Torre 4, Itaim Bibi, São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que **no dia 12/11/2025, as 15:00hs**, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **ON-LINE**, devidamente autorizado pelo **VENDEDOR**, os imóveis abaixo descritos, localizados na cidade de **São Paulo/SP**, constituído por:

**LOTE 01 – SÃO PAULO/SP** – Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua Santo Antonio, nº 530, esquina da Rua Major Quedinho, nºs 346/340/334, Bairro da Bela Vista, São Paulo/SP – CEP: 01314-000.

Área(s): área construída aproximada de 2.000m<sup>2</sup> e 424,27m<sup>2</sup> de área de terreno.

**Matrícula nº 74.942** do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Contribuinte/IPTU nº: 006.030.0018.5.

Composição do imóvel: Composto por 2 lojas no térreo (R. Santo Antonio,530) e 4 pavimentos.

1. Ocupado;
2. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias para:
  - a. Desocupação, conforme cláusula 2.7 do Edital;
  - b. Eventual regularização física e/ou documental do Imóvel perante os órgãos competentes (Ex: Registro de Imóveis, Prefeitura, Receita Federal, etc.), conforme cláusulas 4.1.1 do Edital.;
3. Os débitos de IPTU serão quitados pelo Vendedor até a data do Leilão;
4. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que o imóvel se encontra;
5. Consta no Av.14 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 17.406/08;
6. Consta no Av.16 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 338.939/00;
7. Consta no Av.17 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 24.663/11;
8. Consta no Av.21 – Penhora pela São Paulo Secr. de Neg. Jurídicos – Ação Exec. Fiscal nº 5486900;
9. A Santa Casa se responsabiliza pelos débitos e se compromete a dar baixa nas penhoras (itens 5 a 8 acima), no prazo de 12 meses.

**LANCE INICIAL: R\$ 5.886.702,00 (cinco milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, setecentos e dois reais).**

**LOTE 02 – SÃO PAULO/SP** – Um prédio situado na Rua São Bento, nº 366 e 370, Sé (centro histórico), São Paulo/SP – CEP: 01010-001.

Área(s): área total construída de 4.936m<sup>2</sup> e área de terreno de 462m<sup>2</sup>.

**Matrícula nº 51.461** do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Contribuinte/IPTU nº: 001.073.0010.9.

Composição do imóvel: Prédio Composto por um porão, piso térreo e mais 11(onze) pavimentos, divididos da seguinte forma: 1ª a 5ª sobreloja (5 pavimentos) e do 1º ao 6º andar (6 pavimentos).

1. Ocupado;
2. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias para:
  - a. Desocupação, conforme cláusula 2.7 do Edital;
  - b. Eventual regularização física e/ou documental do Imóvel perante os órgãos competentes (Ex: Registro de Imóveis, Prefeitura, Receita Federal, etc.), conforme cláusulas 4.1.1 do Edital.;
3. Os débitos de IPTU serão quitados pelo Vendedor até a data do Leilão;
4. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que o imóvel se encontra.
5. Consta no Av.81 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 46.260/11;
6. Consta no Av.84 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 55231008;
7. Consta no Av.85 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 1082910;
8. Consta no Av.86 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 4688211;
9. Consta no Av.87 – Penhora pela Pref. Municipal de São Paulo/SP – Ação Exec. Fiscal nº 8304111;
10. A Santa Casa se responsabiliza pelos débitos e se compromete a dar baixa nas penhoras (itens 5 a 9 acima), no prazo de 12 meses.

**LANCE INICIAL: R\$ 15.117.021,00 (quinze milhões, cento e dezessete mil, vinte e um reais).**

**LOTE 03 – SÃO PAULO/SP** – Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua São Bento, nº 500/506, Sé (centro histórico), São Paulo/SP – CEP: 01314-000.

Área(s): área total construída de 4.070m<sup>2</sup> e área de terreno de 403m<sup>2</sup>.

**Matrícula nº 160.981** do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Contribuinte/IPTU nº: 001.063.0017.2.

Composição do imóvel: Prédio Composto por 11(onze) andares.

1. Ocupado;
2. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias para:
  - a. Desocupação, conforme cláusula 2.7 do Edital;
  - b. Eventual regularização física e/ou documental do Imóvel perante os órgãos competentes (Ex: Registro de Imóveis, Prefeitura, Receita Federal, etc.), conforme cláusulas 4.1.1 do Edital;
3. Os débitos de IPTU serão quitados pelo Vendedor até a data do Leilão;
4. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que o imóvel se encontra.
5. Consta no **Av.3** (10,33%), no **Av.4** (4%) e no **Av.8** (1,2462%) – Cláusula de Inalienabilidade/Impenhorabilidade. A Santa Casa se compromete a ingressar com ação judicial de sub-rogação de vínculos, para substituição do imóvel por outro.

**LANCE INICIAL: R\$ 12.436.170,00 (doze milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, cento e setenta reais).**

**LOTE 04 – SÃO PAULO/SP – 10 (dez) Conjuntos Comerciais**, numerados de 1 a 10, pertencentes ao Edifício denominado “Ed. Joaquim Campos Souza Junior”, situado à Rua Senador Feijó, nº 115, Sé (centro histórico), São Paulo/SP – CEP: 01006-001.

**Imóveis:**

- 1) **Conjunto nº 01** (4º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.631** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0164-1;
- 2) **Conjunto nº 02** (5º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.632** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0165-8;
- 3) **Conjunto nº 03** (6º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.633** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0166-6;
- 4) **Conjunto nº 04** (7º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.634** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0167-4;
- 5) **Conjunto nº 05** (8º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.635** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0168-2;
- 6) **Conjunto nº 06** (9º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.636** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0169-0;
- 7) **Conjunto nº 07** (10º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.637** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0170-4;
- 8) **Conjunto nº 08** (11º pav.) – área privativa de 103,12m<sup>2</sup>, área comum de 23,88m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.638** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0171-2;
- 9) **Conjunto nº 09** (12º pav.) – área privativa de 99,88m<sup>2</sup>, área comum de 27,12m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.639** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0172-0;
- 10) **Conjunto nº 10** (13º pav.) – área privativa de 87,52m<sup>2</sup>, área comum de 28,68m<sup>2</sup>, totalizando 127,00m<sup>2</sup>. **Matrícula nº 160.640** do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Contribuinte nº 005.020.0173-9.

**1. Imóveis DESOCUPADOS;**

2. Ficarão a cargo do arrematante todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias para:
  - a. Eventuais regularizações físicas e/ou documentais dos Imóveis (se necessárias), perante os órgãos competentes (Ex: Registro de Imóveis, Prefeitura, Receita Federal, etc.), conforme cláusulas 4.1.1 do Edital;
3. Os débitos de IPTU serão quitados pelo Vendedor até a data do Leilão;
4. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que os imóveis se encontram.

**LANCE INICIAL: R\$ 1.812.553,00 (um milhão, oitocentos e doze mil, quinhentos e cinquenta e três reais).**

Os interessados em participar do **leilão de modo on-line** deverão se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "**HABILITE-SE AQUI**", com antecedência de até 1 hora, antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br).

**1. LEILÃO TIPO: MAIOR LANCE** – Valor igual ou superior ao valor inicial estipulado para cada imóvel, cujo maior lance será considerado vencedor.

## **2. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA**

2.1. Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **COMPRADOR**.

2.2. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

2.3. Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no exato estado em que se encontram, física e documentalmentemente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o **COMPRADOR** poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

2.4. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação imobiliária junto ao Leiloeiro Oficial, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem. Ainda, o **COMPRADOR** é o exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital.

2.4.1 Para visitar o imóvel, os interessados deverão solicitar a visita diretamente ao **LEILOEIRO**, podendo a visita ser negada pelo **VENDEDOR** a seu exclusivo critério.

2.5. **COMPRADOR ESTRANGEIRO:** deverá atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

2.6. Em caso de desistência do **COMPRADOR** na oferta do lance vencedor, independentemente do pagamento do valor da arrematação, a venda/arrematação será desfeita e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR** multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, inciso III do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos.

2.7 **DA POSSE - Imóveis Desocupados:** A posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista), do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 – modalidade crédito imobiliário), ou do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 e 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ), juntamente com a comprovação da quitação do preço do imóvel, se o caso.

**Imóveis Ocupados:** Em caso de imóveis vendidos na condição de ocupado, ainda que a ocupação se dê por locação, arrendamento ou comodato, ou, se vendido na condição de desocupado, o **COMPRADOR** constatar ocupação, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação e recebimento da posse ficarão por conta do **COMPRADOR**,

sem qualquer interveniência do **VENDEDOR**. Assim, cabe ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

2.8 **DIREITO DE PREFERÊNCIA** - No caso de imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo **COMPRADOR**, na forma da lei. Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o **COMPRADOR** se obriga a respeitar e cumprir o contrato de locação em todas as suas cláusulas e condições.

2.8.1 Nos casos mencionados no dispositivo acima, constará do recibo ao **COMPRADOR** que tiver ofertado o maior lance que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

2.9 O **COMPRADOR** se obriga a apresentar todos os documentos que lhe forem solicitados pelo **VENDEDOR** e/ou **LEILOEIRO** para análise e respectiva aprovação da arrematação, em até 5 (cinco) dias a contar da solicitação por parte destes. A não apresentação dos documentos que forem solicitados pelo **VENDEDOR** e/ou **LEILOEIRO** ocasionará o imediato cancelamento da arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação ou assinatura de distrato, bem como sujeitará o **COMPRADOR** às penalidades previstas na cláusula 2.6 acima.

2.9.1 Ainda que o leilão tenha ocorrido na modalidade de “MAIOR LANCE”, o **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, poderá considerar cancelada a arrematação caso julgue que os documentos apresentados pelo **COMPRADOR** não atendam aos seus critérios de compliance/governança.

2.9.2 O **COMPRADOR** deverá apresentar os seguintes documentos ao **LEILOEIRO**:

(a) SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autêntica do RG/RNE e CPF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autêntica da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, ou ainda Escritura de União Estável; (iii) cópia simples do comprovante de residência atualizado (será aceita cópia de contas de consumo ou correspondência de instituições financeiras); (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; (v) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (vii) se o **COMPRADOR** for estrangeiro, além dos documentos relacionados acima, comprovante de permanência legal e definitiva no país, observado o disposto no item (d) abaixo; (viii) dados bancários para eventual devolução de valores pelo **VENDEDOR**; (ix) além dos documentos relacionados acima, quando exigido pelo **VENDEDOR**, cópia simples dos 02 (dois) últimos holerites (se assalariado) ou cópia simples dos 02 (dois) últimos extratos bancários e de investimento (se não assalariado).

(b) SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ; (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF dos representantes legais da empresa; (iv) cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição); (v) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; (vi) balanço patrimonial; (vii) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (viii) dados bancários para eventual devolução de valores pelo **VENDEDOR**; (ix) declaração de faturamento da Pessoa jurídica dos últimos 12 (doze) meses, assinada pelo Contador e extrato bancário da pessoa jurídica e dos sócios dos últimos 03 (três) meses, assim como extrato de investimento.

(c) Instrumento Público de Procuração (em original ou cópia autêntica): no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, outorgada de forma irrevogável e irretroatável e constando poderes expressos para a compra de imóveis para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

(d) **COMPRADOR** Estrangeiro: deverá atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

(e) Menores de 18 anos: Só poderão adquirir imóvel se comprovadamente emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, assim como os civilmente incapazes.

(f) Documentação Complementar: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

tem menu de contexto

### 3. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

3.1. O **COMPRADOR** poderá optar por uma das seguintes opções de pagamento do preço, abaixo indicadas:

(i) à vista, em parcela única (mediante recursos próprios do **COMPRADOR**), não sendo cabível qualquer desconto sobre o valor do lance oferecido em razão desta modalidade de pagamento;

(ii) financiamento imobiliário, com sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra, a ser contratado pelo **COMPRADOR**.

(iii) Parcelamento direto com o **VENDEDOR**:

- a) **Para o Lote 1** – Sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra e parcelamento em **até 12 (doze)** meses, com correção pelo CDI;
- b) **Para o Lote 2 e 3** – Sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra e parcelamento em **até 24 (vinte e quatro)** meses, com correção pelo CDI;
- c) **Para o Lote 4** – Sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra e parcelamento em **até 4 (quatro)** meses.

**Obs:** Em todas as condições acima, o imóvel ficará como garantia (Alienação Fiduciária), até o final dos pagamentos.

3.1.1. Para pagamento do valor relacionado à parcela única (subitem i do item 3.1.), ou pagamento do sinal (subitem ii do item 3.1.), o pagamento será realizado através de PIX, DOC ou TED em conta bancária a ser expressamente indicada pelo **VENDEDOR**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados da data em que o **LEILOEIRO** informar ao **COMPRADOR**, por escrito, sobre a aprovação da venda pelo **VENDEDOR**.

3.1.2. Para todas as hipóteses previstas no item 3.1., supra, o pagamento do preço deverá ser realizado por meio de crédito na titularidade do **COMPRADOR**. Caso o crédito seja realizado por terceiros, a venda estará sujeita ao cancelamento, sendo certo que o **VENDEDOR** restituirá os valores para conta corrente de origem.

3.2. O **COMPRADOR** deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, no mesmo prazo previsto na cláusula 3.1.1, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o valor do lance, à vista, por meio de PIX, DOC ou TED, a critério exclusivo do Leiloeiro Oficial, que serão aceitos desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

3.2.1. O **COMPRADOR** fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o **COMPRADOR** der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão, perdendo assim o valor pago.

3.3. **REGRAS PARA FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (CRÉDITO IMOBILIÁRIO OU CRÉDITO AQUISIÇÃO PJ):** Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário, devendo o **COMPRADOR**, às próprias expensas, contratar o produto específico junto à instituição financeira de sua escolha. A contratação do financiamento imobiliário (crédito imobiliário ou crédito aquisição PJ) deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, excetuada hipótese de concessão de prazo adicional pelo **VENDEDOR**, por escrito e a exclusivo critério deste, sob pena de cancelamento da arrematação.

3.3.1. O **VENDEDOR** torna público que alguns imóveis vendidos na condição de ocupados poderão ter negada a contratação do crédito imobiliário, ante a impossibilidade de realização de vistoria interna para fins de seguro. Nessa situação, o **COMPRADOR** poderá optar pelo pagamento à vista com recursos próprios ou a venda será desfeita, sem nenhuma penalidade ou multas ao **VENDEDOR** ou **COMPRADOR**, mediante restituição de eventuais valores pagos ao **COMPRADOR** a título de preço do imóvel.

3.4. **REGRAS PARA USO DO FGTS:** Caso o imóvel esteja desocupado e se enquadre nas regras de utilização do FGTS, será permitida a sua utilização para abatimento das parcelas do saldo devedor do financiamento imobiliário. O FGTS poderá ser utilizado para o pagamento do sinal, em caso de pagamento através de crédito imobiliário. Todas as eventuais taxas ou tarifas exigidas para uso do FGTS deverão ser pagas exclusivamente pelo **COMPRADOR**. Portanto, previamente à

realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá se informar sobre todas as regras e condições de uso do FGTS junto ao órgão responsável pela sua liberação.

#### 4. DOS DEVERES DO COMPRADOR

4.1. São deveres e responsabilidades exclusivas do **COMPRADOR**, às suas exclusivas expensas, sem prejuízo de outros previstos no Edital:

(i) atender notificações e providenciar o pagamento de multas e/ou débitos relativos ao estado de conservação dos imóveis, inclusive, mas não exclusivamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses etc., independentemente da data em que tenham sido originados;

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos, inclusive relacionada à obtenção da documentação necessária para a referida regularização;

(iii) providenciar o recolhimento de quaisquer taxas e tributos, inclusive, mas não exclusivamente, INSS e ISS de imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Oficial de Registro de Imóveis competente, assumindo o pagamento de eventuais débitos, de que natureza forem e independentemente da data em que tenham sido originados, perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Oficial de Registro de Imóveis e Prefeitura;

(iv) certificar-se, previamente à realização do Leilão, da existência de Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Imóvel, obtendo informações atinentes e obrigando-se a cumpri-los;

(v) em caso de Imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição específica do lote, efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) a partir da data da realização do Leilão, de modo a possibilitar a lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel, ou o respectivo Contrato de Crédito Imobiliário. Caso a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel, o **COMPRADOR** responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas junto aos órgãos competentes, independentemente da data de sua constituição, obrigando-se a obter a autorização para a transferência do domínio útil. O **VENDEDOR** auxiliará o **COMPRADOR**, na hipótese comprovada deste não lograr êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

(vi) obter, às suas expensas, o levantamento de eventual restrição legal, inclusive, mas não exclusivamente, lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA e INCRA, adotando as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos eventualmente necessários nos competentes órgãos públicos.

(vii) em caso de aquisição de fração ideal correspondente à futura unidade autônoma integrante de condomínio edifício, cumprir toda e qualquer exigência por parte do Oficial de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser celebrado com o **VENDEDOR**. O **COMPRADOR** deve atentar-se à hipótese de que a construção do empreendimento pode não estar concluída ou averbada na matrícula, o que se faz necessário para possibilitar a transferência da propriedade para o nome do **COMPRADOR**. Nesse caso, o **COMPRADOR** se responsabiliza por todos os riscos, providências e despesas necessárias para conclusão da construção e/ou sua averbação, bem como proceder a todo e qualquer ato que se fizer necessário para a regularização do imóvel e/ou do Condomínio.

(viii) salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote ou no presente Edital, quitar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da data do Leilão, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros;

(ix) providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação para as contas de consumo e condomínio, e para o IPTU será contado da data da celebração do instrumento aquisitivo definitivo. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

(x) providenciar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel (ex: penhora, hipoteca, dentre outros) e, em 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 esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos, os quais são assumidos pelo **COMPRADOR**. Se indicado na descrição do lote a responsabilidade do **VENDEDOR** pela baixa do ônus ou gravame, o **COMPRADOR** tem ciência de que o baixa/cancelamento não tem prazo para ocorrer, haja vista que dependem de prazos e exigências próprios dos órgãos competentes sobre os quais o **VENDEDOR** não tem poder de ingerência;

(xi) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à data da realização do Leilão. Caso o **VENDEDOR** porventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra de referidas questões ou obrigações;

(xii) responsabilizar-se por toda e qualquer providência e despesa necessária à outorga da escritura definitiva de venda e compra ou emissão do contrato de crédito imobiliário, assim como pelo seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, laudêmio, foro, rerratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do **VENDEDOR** e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas;

4.1.1 **IMÓVEIS RURAIS** - Em caso de imóveis rurais, sem prejuízo da aplicação das demais disposições previstas no presente Edital, fica estabelecido que:

a) Após a assinatura do instrumento aquisitivo, ficará a cargo do **VENDEDOR** providenciar a declaração do ITR do exercício vigente, protocolando junto à Receita Federal o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR, DIAC-Alienação. Ao **COMPRADOR** ficará o encargo de entregar a declaração do ITR dos próximos exercícios e efetuar o pagamento dos tributos correspondentes, com a manutenção da documentação comprobatória.

b) Ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas do **COMPRADOR** providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento dos imóveis adquiridos, conforme legislação vigente, obtendo para tanto toda a documentação que se fizer necessária, também às suas exclusivas expensas, exemplificativamente, Georreferenciamento, Ato Declaratório Ambiental – ADA expedido pelo IBAMA, Memorial Descritivo de Área, Certidão de Regularidade Física de Imóvel Rural expedida pela Receita Federal, Certidão do INCRA, Declarações de Reconhecimento de Limite e averbação de reserva legal e área de preservação permanente.

c) Assume o **COMPRADOR** a obrigação de comparecer junto ao INCRA e/ou Prefeitura Municipal e/ou Secretaria do Patrimônio da União, dentre outros, para proceder à atualização do cadastro do imóvel para seu nome, comprovando-se essa providência junto ao **VENDEDOR**, mediante envio de cópia do protocolo, em até 10 (dez) dias contados da arrematação do Imóvel.

4.2. Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contado da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa de 10% (dez por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a serem cobrados a exclusivo critério do **VENDEDOR**. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

## 5. EVICÇÃO DE DIREITOS

5.1. A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item 5.1.1. abaixo.

5.1.1. A responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel

vendido na condição de ocupado (exceto na hipótese de imóveis ocupados a título de locação ou comodato), das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR**; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo Leiloeiro. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

5.2. Na hipótese de evicção de direitos, fica estabelecido que a correção monetária sobre os valores a serem ressarcidos incidirá até a data da efetiva restituição, desde que o **COMPRADOR** envie ao **VENDEDOR**, no prazo de 10 dias corridos contado do recebimento da notificação/comunicação enviada por este último comunicando a evicção, todos os comprovantes de pagamento das despesas previstas no item 5.1.1. Caso o **COMPRADOR** não envie a documentação comprobatória no prazo antes mencionado, o termo final da correção monetária será da notificação de comunicação da ocorrência da evicção e a restituição ocorrerá na conta bancária indicada na Ata/Recibo de Arrematação e, na sua ausência, por meio de Consignação Judicial. Para o caso de ressarcimento pela via extrajudicial, o **VENDEDOR** deverá fazê-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do respectivo evento previsto nesta cláusula.

5.3. Para os casos de desfazimento da venda decorrentes de evicção, o valor relacionado à comissão do Leiloeiro Oficial será restituído por este, sem qualquer responsabilidade para o **VENDEDOR**. Da mesma forma, em ocorrendo o pagamento de parte do preço do imóvel por crédito imobiliário, o ressarcimento dos valores pagos a este título ocorrerá na forma e prazo previstos no contrato de contratação específico para este produto.

5.4. Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns imóveis disponibilizados à venda poderão estar envolvidos em ações judiciais, as quais não possuem prazo para conclusão, pois dependem dos órgãos competentes, inclusive do Poder Judiciário, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da venda.

5.5. O **VENDEDOR** esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos conforme regra indicada em 5.1.1 acima.

## 6.FORMALIZAÇÃO DE VENDA

6.1. Em até 60 (sessenta) dias contados da arrematação, a alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante à lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (está condicionada a pagamento à vista e à integral quitação do preço do imóvel), Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia pela Lei 9.514/97 (modalidade Financiamento Bancário), ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.

6.2. As Escrituras mencionadas no item 6.1., acima, serão lavradas em dia, hora e Tabelionato de Notas obrigatoriamente indicados pelo **VENDEDOR**.

6.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** a via do Contrato/traslado da escritura e cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da outorga da competente escritura ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia (Leis nºs 9.514/97, 4.380/64 e 5.049/66); o que ocorrer por último.

6.4. A inobservância do prazo indicado em 6.3, facultará ao **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do **COMPRADOR** multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por

cento) ao mês ou fração, bem como no ajuizamento das medidas judiciais cabíveis em face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e o registro do título aquisitivo, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

6.4.1. Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

6.5. O competente instrumento aquisitivo será firmado com o **COMPRADOR** cujo nome constar da Ata de Arrematação, firmada com o Leiloeiro Oficial. É vedada a cessão ou transferência, pelo **COMPRADOR**, dos direitos decorrentes da venda e compra, esteja o preço quitado ou não. É possível, no entanto, após a quitação integral do preço (se pagamento à vista), a lavratura da escritura de venda e compra a terceiro indicado pelo **COMPRADOR**, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada escritura, bem como o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

## 7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A documentação dos imóveis poderá ser disponibilizada aos interessados, por e-mail, mediante solicitação prévia.

7.2. O **VENDEDOR** poderá, a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas aqui previstas.

7.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

7.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro.

7.5 O **COMPRADOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

7.6 As demais condições deste leilão 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 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

7.7 São anexos do presente edital:

7.8 A minuta do “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel” anexa ao presente edital, serve apenas como referência sendo que na redação das cláusulas do ato a ser celebrado serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referida minuta receberá as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

7.9. As Partes se obrigam a utilizar a assinatura digital/eletrônica em todos os instrumentos públicos ou particulares que venham a ser firmados por ambos e originados do presente negócio, que envolvam **COMPRADOR** e **VENDEDOR** nessa qualificação, ou na qualificação de intervenientes, ou como terceiros a quem o documento venha a ser oposto. As Partes se obrigam, ainda, ao uso de assinatura digital ligada ao ICP-Brasil sempre que exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis. Desta forma, os documentos assinados na forma desta cláusula constituem documentos eletrônicos, nos termos da MP nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, e também serão aceitos, quando públicos, na forma do Provimento 100/2020 do CNJ. Cada Parte arcará com o custo de suas respectivas assinaturas.