

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL

NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 22/07/2026 - 15:00hs

Anexo I

LOTE 01 – CAXIAS DO SUL/RS – TERRENO – Situado na Rua Heitor Curra, s/nº (Lote 04 – Quadra 1.404), Bairro Madureira, Caxias do Sul/RS - CEP: 95040-320. Área(s): 1.488,60 m2 de área de terreno. Matrícula(s): 69.677 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS. Inscrição Municipal/IPTU: 44.03.1404.004.000.

Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO – Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 1.250.000,00.**

LOTE 02 – JARAGUÁ DO SUL/SC – CASA DE ALTO PADRÃO – Situada na Rua Ovidio Spezia, nº 444, Bairro Três Rios do Sul, Jaraguá do Sul/SC - CEP: 89254-207. Área(s): 260,00 m2 de área construída. Matrícula(s): 62.287 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC. Inscrição Municipal/IPTU: 49.548.260940.00155.001.001.

Obs.: (i) Imóvel OCUPADO – A desocupação é de inteira responsabilidade do arrematante/vencedor; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 1.200.000,00.**

LOTE 03 - SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 91, no 9º andar do Condomínio EDIFÍCIO ITAMARATI, situado na Praça Ituzaingó, nº 120, Tatuapé, São Paulo/SP - CEP: 03334-020. Área(s): 243,76m2 de área útil/privativa, com direito a 3 (três) vagas de garagens indeterminadas. Matrícula(s): 131.264 do Cartório de 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastro Municipal/IPTU: 054.096.0148-3. **Obs.: (i) Imóvel OCUPADO** – A desocupação do imóvel é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do arrematante/comprador, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital; **(iii)** Está em andamento, junto ao Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o registro dos leilões negativos, para conclusão da Consolidação do imóvel, em nome do credor na matrícula do imóvel, motivo que pode estender o prazo da lavratura e/ou o registro da escritura pública, não havendo como estimar prazo para conclusão; **(iv)** Há em andamento as seguintes Ações Judiciais: **a)** Ação Revisional – Processo nº 1142361-77.2024.8.26.0100 – perante a 10ª VC do Foro Central da Capital/SP; **b)** Cumprimento de Sentença (Despesas Condominiais) – Processo nº 0002648-55.2025.8.26.0008 – perante a 4ª VC do Foro do Tatuapé. A VENDEDORA responde pela Evição de Direitos, nos termos do item 10 deste edital. **Lance Mínimo: R\$ 1.118.000,00.**

LOTE 04 – PRESIDENTE PRUDENTE/SP – APARTAMENTOS Nº 1.601 e 1.602 + Vaga Dupla nº 56/57 – Localizados no 16º pavimento do Edifício Residencial Casemiro Boscoli, situado na Avenida Washington Luiz, nº 2.491, Jardim Paulista, Presidente Prudente/SP - CEP: 19023-450. Área(s): 75,50m2 (Apto 1601), 75,50m2 (apto 1602) e 17,40m2 (Vg Dupla 56/57), **totalizando 168,40m2 de área útil/privativa**. Matrícula(s): 35.864 (Apto 1601), 35.865 (Apto 1602) e 35.866 (Vg Dupla 56/57), ambas do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP. Cadastro Municipal/IPTU: 636762061 (Apto 1601), 636762262 (Apto 1602) e 636753052 (Vg. Dupla 56/57). **Obs.: (i) Imóveis DESOCUPADOS** – Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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; **(iii)** As unidades estão atualmente unificadas (abertura na parede entre as unidades), mas podem voltar a ser independentes e vendidas como unidades separadas. (valores individualizados: Apto 1601 + Vg. Dupla 56/57: R\$ 393.000,00 – Apto 1602: R\$ 338.000,00). **Lance Mínimo: R\$ 731.000,00.**

LOTE 05 – CAMPINAS/SP – APARTAMENTO Nº 33 – do 3º andar e Box 10 do sub-solo do Edifício MIRANTE, situado na Avenida Moraes Sales, nº 326, Centro, Campinas/SP - CEP: 13010-000. Área(s): 82m2 de área útil/privativa. Matrícula(s): 29.410 do Cartório de 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Cadastro Municipal/IPTU: 3423.41.45.0001.01076. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 254.000,00.**

LOTE 06 – CAMPINAS/SP – APARTAMENTO Nº 232 – do 23º andar do Edifício MIRANTE, situado na Avenida Moraes Sales, nº 326, Centro, Campinas/SP - CEP: 13010-000. Área(s): 82m2 de área útil/privativa. Matrícula(s): 246.944 do Cartório de 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Cadastro Municipal/IPTU: 3423.41.45.0001.01151. **Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 232.000,00.**

LOTE 07 – PORTO ALEGRE/RS – SALA COMERCIAL nº 306 – localizada no 3º pavimento do Edifício Vilevan, situada na Rua Tupy, nº 151, Bairro Passo de Areia, Porto Alegre/RS – CEP: 91030-520. Área(s): 46 m2 de área privativa. Matrícula(s): 99.308 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS. Inscrição Municipal/IPTU: 8345406. **Obs: (i) Imóvel DESOCUPADO** – Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do leiloeiro; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 60,000,00.**

EDITAL DE LEILÃO

O proprietário, **OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.**, inscrito no CNPJ nº 18.282.093/0001-50, com sede em Porto Alegre/RS, doravante denominado **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", 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 **22/07/2026**, às **15:00** horas, 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 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. 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.

3.3. **O participante declara ter ciência de que o(s) lance(s) ofertado(s) não caracteriza(m) direito adquirido e/ou vinculativo sem a devida homologação pelo COMITENTE VENDEDOR e, portanto, desde já, renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização e/ou reembolso, bem como qualquer direito ou ação, não podendo, em qualquer hipótese, alegar desconhecimento dessa condição.**

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 analisará os dados do arrematante de acordo com suas normas de Compliance e de Crédito.

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, compete ainda aos interessados no imóvel, 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, o(s) arrematante(s) deverá ser submetido à verificação do Compliance e do Crédito 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. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

- **À vista**
- **Parcelamento:** sendo o Sinal de 50% + 6 (seis) parcelas mensais sem juros
- **Financiamento:** direto com o vendedor (sujeito à aprovação)
 - Taxas a partir de: 1,10% (PF) / 1,35% (PJ) a.m. + IPCA + encargos (ex: IOF)
 - Até: 240 (PF) / 120 (PJ), meses para pagamento

Obs: Os pagamentos: À Vista ou do Sinal (Financiamento), assim como o da Comissão do leiloeiro, deverão ocorrer dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) 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.

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 pelo seu Compliance, 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. Sendo transferida a posse pelo(a) VENDEDOR(A) ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(a) VENDEDOR(A) e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

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