EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR - Leiloeiro Oficial registrado na JUCESP sob nº **690**, estabelecido na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Fundação, São Caetano do Sul/SP, CEP 09520-330 - telefone: (11) 4223-4343 ("**Leiloeiro**"), torna público, que devidamente autorizado pelo **BANCO PAN S.A.,** com sede nesta cidade, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrito no CNPJ: 59.285.411/0001-13 ("**PAN**"), sucessor por incorporação da **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária**, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de junho de 2017, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 550.627/17-0, em sessão de 12 de dezembro de 2017, "**VENDEDORES"** e, quando considerados individualmente, "**VENDEDOR**"), promoverão a venda dos imóveis relacionados no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital, em **LEILÃO EXTRAJUDICIAL** ("**Leilão**")**,** com **fechamento no dia 28/08/2026 a partir das 14h00.** Somente serão aceitos lances "on-line", por meio de acesso ao site: **www.satoleiloes.com.br.** Os imóveis relacionados no **Anexo I** ("**Imóveis**" se denominados conjuntamente, ou individualmente "**Imóvel**") serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para a venda, ficando reservado aos **VENDEDORES** o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, vender ou não o(s) Imóvel(is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os Imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro. O **Leilão** será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

1 OBJETO

1.1 Alienação do(s) Imóvel(is) relacionado(s) no **Anexo I**, parte integrante deste Edital.

2 PROPOSTAS E HABILITAÇÃO

2.1 Os interessados em participar do Leilão, deverão se cadastrar no site: www.satoleiloes.com.br no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas úteis antes do início do fechamento do Leilão e se habilitar até 1 (uma) hora antes do leilão,

acessando a página do Leilão e clicando na opção “HABILITE-SE PARA DAR SEU LANCE!”, momento em que receberá um código de verificação por SMS e por e-mail.

2.2 O proponente vencedor no Leilão deverá obrigatoriamente fornecer os seguintes documentos para formalização da arrematação:

a) Se pessoa física: RG/RNE, CPF/MF, Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras).

b) Se pessoa jurídica: Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada dos mesmos.

c) Representação por Procuração: No caso de representação por terceiros, tanta pessoa física quanto pessoa jurídica, a procuração deverá ser **outorgada** para fins específicos.

d) Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a” ou “b” acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto, principalmente no que concerne à aquisição de imóveis rurais, conforme item 3.21, abaixo:

e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a“ acima, só poderão adquirir Imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.

f) Outros documentos: Aos **VENDEDORES** é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

2.2.1 A não apresentação da documentação em referência, no prazo estabelecido pelos **VENDEDORES** poderá acarretar, a critério exclusivo dos **VENDEDORES** e sem quaisquer ônus a este, o cancelamento da arrematação, conforme item 3.2, abaixo.

3 CONDIÇÕES DE VENDA

3.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

3.2 O proponente vencedor por meio de lance "on-line", terá o prazo de **2** (**dois dias**) depois de comunicado expressamente para: (i) efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do preço de aquisição do Imóvel ("**Preço**"); (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro; (iii) apresentar a documentação indicada no item 2.2 do presente Edital. No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor sujeito a sanções previstas no presente **Edital** e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

3.2.1 Os pagamentos supracitados deverão ser efetivados, através de TED ou transferência bancária de conta-corrente de titularidade do proponente vencedor para contas-correntes bancárias do respectivo **VENDEDOR** e Leiloeiro, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada. Não serão aceitas trocas de titularidade de compra após o arremate.

3.2.2 Somente serão aceitos lances via internet por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, sendo certo que o "login" e "senha" são de uso pessoal e intransferível do proponente. Os horários considerados para este Leilão serão sempre os de Brasília/DF.

3.2.3 Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente àquelas contidas nas Condições de Venda e de Pagamento, sendo pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma "on-line", os interessados deverão efetuar prévio cadastro

no site do Leiloeiro, bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

3.2.4 Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário pré-estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 2 (dois) minutos, sendo 1 (um) minuto de Pregão, 30 (trinta) segundos de Dou-lhe Uma e 30 (trinta) segundos de Dou-lhe Duas, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.3 Os **VENDEDORES**, ademais, reservam para si o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por proponente vencedor **que** possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante eles, **VENDEDORES**.

3.3.1. O valor atribuído para o lance inicial dos imóveis não necessariamente correspondem ao preço mínimo de venda. Os VENDEDORES irão analisar a oferta realizada em até 07 (sete) dias úteis após o término do Leilão, podendo esse prazo ser prorrogado a qualquer momento ser comunicação prévia. Na hipótese de não homologação da proposta pelos **VENDEDORES**, considerar-se-á o lance sem efeito, não sendo devido qualquer valor ao proponente. O proponente declara ter ciência de que o lance ofertado não caracteriza direito adquirido e/ou vinculativo sem a homologação pelos **VENDEDORES** e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização e/ou reembolso, independente da natureza, bem como qualquer direito ou ação, não podendo em qualquer hipótese alegar desconhecimento dessa condição.

3.3.2. Até efetiva confirmação de venda pelos **VENDEDORES**, o lance ofertado permanecerá em CONDICIONAL.

3.4 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste Leilão são

meramente enunciativas, não podendo o proponente vencedor alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Imóveis.

3.5 Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, o interessado, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, bem como verificar o Imóvel "in loco" e respectiva documentação imobiliária pertinente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

3.6 Os **VENDEDORES** não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir nos Imóveis arrematados, inclusive, mas não exclusivamente: divergências 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 do respectivo instrumento que formalizará a aquisição de qualquer Imóvel.

3.6.1 Nos casos de imóveis foreiros ou terreno de marinha (ver descrição específica do lote), os **VENDEDORES** se responsabilizam pelo pagamento da taxa de aforamento até a data da realização do Leilão, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura (conforme definição contida no item 6.1) ao proponente vencedor que atender às exigências contidas no item 3.2 (doravante, "**ARREMATANTE**").

3.6.2 Se após a data do Leilão for confirmada a condição de imóvel foreiro ou terreno de marinha, assume o **ARREMATANTE** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da Escritura do Imóvel.

3.6.3 Os **VENDEDORES** não se responsabilizam pelo atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação dos Imóveis, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de

zoonoses, etc., ficando a cargo do **ARREMATANTE** tais providências, independente da data do fato gerador.

3.7 Os **VENDEDORES** não são obrigados a entregar qualquer documento para a regularização do Imóvel, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, alvarás. Ficarão a cargo do **ARREMATANTE**, as providências para obtenção dos mesmos e respectivos custos.

3.8 Os **VENDEDORES** não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao **ARREMATANTE** cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

3.9 Os **VENDEDORES** não respondem por débitos incidentes sobre os Imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, assumindo o **ARREMATANTE** a responsabilidade pela apuração e regularização junto aos órgãos competentes, independente da data de sua constituição. Os **VENDEDORES** não respondem, ainda, por quaisquer outros ônus, providências ou encargos, inclusive perante o Registro de Imóveis, os quais serão integralmente assumidos pelo **ARREMATANTE**, salvo expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

3.10 A posse do Imóvel, desde que desocupado, será transmitida ao **ARREMATANTE** após a quitação do valor de venda (venda á vista) ou a formalização da venda parcelada e pagamento da entrada (venda parcelada). Nas situações em que o Imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** competente entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do Imóvel, o **COMPRADOR** assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas, cabendo ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, cientificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

3.10.1 Dos Imóveis que forem objeto de ações de reintegrações de posse em andamento, ficará o respectivo **VENDEDOR** responsável pela condução da demanda judicial até o trânsito em julgado. Já, dos Imóveis que não forem objeto de ações de reintegrações de posse, competirá ao **ARREMATANTE** tomar as medidas possessórias cabíveis.

3.11 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 **ARREMATANTE**, 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 **ARREMATANTE** se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições.

3.12 Nos casos mencionados no dispositivo acima constarão do recibo a ser outorgado ao **ARREMATANTE** que maior lance tiver ofertado que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

3.12.1 O **VENDEDOR** entregará o Imóvel **livre de débitos anteriores à data da formalização da venda**, comprometendo-se a providenciar a quitação dos tributos, despesas condominiais e demais débitos que incidam sobre o Imóvel até a data da transferência da propriedade ao **ARREMATANTE**, ressalvados aqueles expressamente informados na descrição do lote como sendo de responsabilidade do **ARREMATANTE**. A partir da transferência da propriedade e/ou da posse, conforme o caso, todos os tributos, taxas, contribuições, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o Imóvel passarão a ser de exclusiva responsabilidade do **ARREMATANTE.**

3.12.2 Se na descrição específica do lote houver menção a débitos pretéritos e vencidos, cuja quitação seja de responsabilidade do **ARREMATANTE**, exemplificativamente, tributos e despesas condominiais, este deverá quitá-los junto a seus respectivos credores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do Leilão, sendo esta condição para a formalização da venda e compra através de um dos instrumentos previstos no item 6.1 abaixo. A não comprovação da quitação de referidos débitos pelo **COMPRADOR**, no prazo acima indicado, implicará no cancelamento automático da Ata e do Recibo de Leilão, ficando o **VENDEDOR** liberado para negociar o Imóvel com terceiros.

3.12.3 Na hipótese de venda a prazo, conforme item 4.3 infra, o prazo de 30 (trinta) dias referenciado no item 3.12.2 supra, inicia-se na data do recebimento da comunicação por escrito do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, sobre a efetiva aprovação de seu crédito. Assim, nas vendas a prazo, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, sobre a análise de seu crédito, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.12.2 supra.

3.12.3.1 Na hipótese de aquisições referenciadas no item 4.2, infra, o prazo de 30 (trinta) dias previsto no item 3.12.2 supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrito do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, da efetiva aprovação da venda. Assim, nessa hipótese, o **COMPRADOR** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, sobre a aprovação da venda, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.12.2 supra.

3.12.3.2 Na hipótese de aquisições referenciadas nas cláusulas 3.11 e 3.12 supra, o prazo de 30 (trinta) dias previstos no item 3.12.2, supra, será iniciado na data do recebimento da comunicação por escrita do **VENDEDOR** ao **ARREMATANTE**, da efetiva aprovação da venda (nas hipóteses dos itens 4.2 e 4.3, infra) e do não exercício do direito de preferência pelo locatário ou situações especiais. Assim, nessa hipótese, o **ARREMATANTE** deverá aguardar a manifestação positiva do **VENDEDOR**, para então proceder à quitação dos débitos referenciados em 3.12.2. supra.

3.13 Na hipótese de venda de fração ideal, o **ARREMATANTE** assume, solidariamente com os demais coproprietários, a responsabilidade por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do Imóvel, independente da data de sua constituição, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao **VENDEDOR**, ainda que eventualmente lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros.

3.14 Na eventualidade de pagamentos de tais débitos, impostos e taxas, gravames e/ou despesas pelo **VENDEDOR**, obriga-se o **ARREMATANTE** a efetuar o reembolso no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas), após notificação do **VENDEDOR** nesse sentido. O não cumprimento da obrigação pelo **ARREMATANTE** implicará na penalidade prevista no item 7.1 do presente, sem prejuízo da postergação da outorga da Escritura, até o efetivo cumprimento da obrigação, conforme faculta o item 6.2 infra.

3.15 Na hipótese do **ARREMATANTE** arrematar fração ideal de Imóvel, o **VENDEDOR** não se responsabilizará por eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser outorgado.

3.16 Em caso de Imóvel gravado com ônus de penhora ou hipoteca em favor de terceiros ou do **VENDEDOR** e empresas do Grupo econômico a que pertence respectivo **VENDEDOR**, ficará sob inteira responsabilidade do **ARREMATANTE** o cancelamento desses registros e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do Imóvel. O **ARREMATANTE** deverá certificar-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos.

3.17 O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. dos Imóveis neste Edital e Anexos, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 infra.

3.18 Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns Imóveis disponibilizados à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **ARREMATANTE** pleitear o desfazimento da venda.

3.18.1 Caso as ações judiciais expressamente informadas na descrição específica do lote envolvam discussões sobre a propriedade do Imóvel e em decorrência das mesmas venha a ocorrer evicção (perda da coisa por força de sentença judicial), a responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução do valor correspondente ao Preço do Imóvel, atualizado com base na variação do IPCA, a contar do pagamento integral do Preço, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas pagas, se a prazo. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o **ARREMATANTE** 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 **ARREMATANTE** no Imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

3.19 Os **VENDEDORES** esclarecem ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo os Imóveis alienados, o **VENDEDOR** competente apenas se manifestará ao **ARREMATANTE** sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei.

3.20 Salvo se houver previsão expressa em sentido contrário na respectiva convenção de condomínio, nos termos da Lei 12.607, de 4 de abril de 2012 que alterou o § 1° do Art. 1.331 do Código Civil, eventual Imóvel consistente em vaga de garagem correspondente a unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de condomínio somente poderá ser adquirida por proprietário de outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio. Ficam excetuados desta regra as vagas de garagem situadas em empreendimentos caracterizados como “edifício garagem”.

3.21 Em caso de imóvel(is) rural(is), fica estabelecido que:

a) Após a assinatura da Escritura (Preço à vista) ou do CVC (Preço parcelado), ficará a cargo do respectivo **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 **ARREMATANTE** 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 **ARREMATANTE** providenciar, perante os órgãos públicos competentes, o recadastramento do(s) Imóvel(is) adquirido(s), conforme determina a Lei nº 10.267/01 e Decreto Lei nº 4.449/02, 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.

c) Assume o **ARREMATANTE** 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 essa providência junto ao **VENDEDOR** correspondente, mediante envio de cópia do protocolo.

3.21.1. A venda de imóveis rurais para pessoa física ou jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou para pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior ("Adquirente Estrangeiro"), está condicionada à observância e cumprimento, pelo Adquirente, das regras previstas na Lei n. 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, bem como das demais disposições legais que tratem da matéria.

3.21.1.1 Como condição para a formalização da Escritura ou do CVC Adquirente Estrangeiro deverá obter e apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), contados da data de realização do Leilão, toda a documentação e autorizações necessárias, especialmente as previstas no presente Edital e na legislação vigente, notadamente, aquelas indicadas na Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto n. 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário. O não cumprimento de referida obrigação no prazo indicado impossibilitará a concretização do negócio, sendo facultado ao **VENDEDOR**, expirado o referido prazo, vender o Imóvel a terceiros, sem que tal fato lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades, tornando-se automaticamente sem efeito a Ata e Recibo de Leilão.

3.21.1.2 O **ARREMATANTE** é o único responsável em obter as autorizações necessárias para adquirir o imóvel rural, em observância à Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário, não sendo imputada qualquer responsabilidade ao **VENDEDOR**, na hipótese de negativa dos órgãos competentes.

3.21.1.3 O Adquirente Estrangeiro obriga-se a informar e a comprovar ao **VENDEDOR** qualquer alteração de sua condição societária que afaste a incidência das restrições previstas na legislação vigente para a aquisição de imóveis rurais para estrangeiros (notadamente Lei 5.709 de 07.10.1971, Decreto nº 74.965 de 26.11.1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do

Ministério de Desenvolvimento Agrário), no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, contados da data em que tiver ocorrido citada alteração.

3.21.1.4 A venda de imóveis rurais será formalizada na forma do item 6.1, ressaltando que os referidos documentos estarão sujeitos a alterações, de acordo com as condições apresentadas neste Edital, bem como eventuais outras que poderão ser solicitadas pelo Tabelião de Notas escolhido, no caso da formalização por Escritura. Não obstante, fica ciente o **ARREMATANTE** que, para a formalização e registro da Escritura, deverá aguardar a conclusão das providências indicadas nos itens 6.4 e 6.5, infra, comprometendo-se o **VENDEDOR** a informar ao **ARREMATANTE**, assim que concluídas, de modo a convocá-lo a comparecer perante o Tabelionato de Notas escolhido, para a celebração do instrumento, tendo o **ARREMATANTE** inequívoca ciência e concordância de que eventual atraso não lhe dará direito ao pleito de qualquer multa, indenização ou abatimento no Preço arrematado.

3.21.1.5 O **ARREMATANTE** declara inequívoca ciência que, somente após (i) a obtenção de todas as autorizações e documentos relacionados na Lei 5.709 de 07/10/1971, Decreto n° 74.965 de 26/11/1974, Instrução Normativa - INCRA nº 70 de 06/12/2011 e Instrução Normativa nº 01 de 27/09/2012 do Ministério de Desenvolvimento Agrário; bem como (ii) após a lavratura do instrumento público, poderá ter direito a ser imitido na posse do imóvel rural adquirido.

3.22 Na aquisição de direitos decorrentes de carta de arrematação, o **ARREMATANTE** adquirirá tão somente direitos pessoais e não a propriedade do Imóvel, devendo o mesmo certificar-se dos riscos envolvendo tal aquisição. Para que dita propriedade se consolide em nome do **ARREMATANTE**, necessário se faz o registro da mencionada carta em nome do **VENDEDOR** competente e, após, a lavratura da Escritura em nome do **ARREMATANTE**. Todas as providências e custos envolvidos, exemplificativamente, expedição de segunda via e/ou rerratificação da carta de arrematação/adjudicação, atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, recolhimento do ITBI, se necessário nestes atos, serão de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**.

3.23 Os **VENDEDORES** estão obrigados 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.

3.23.1 Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição do(s) Imóvel(is) objeto do presente Leilão, o **ARREMATANTE**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) Imóvel(is), a ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar aos **VENDEDORES**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.24 Caso o **ARREMATANTE** seja representado por procurador legalmente nomeado, na forma do item 2.2, alínea “c” do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na procuração que outorgar, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral 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, sob pena de não concretização da venda.

3.25 Para aquisições que atinjam ou superem o valor mínimo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), seja pela compra de um Imóvel nesse valor, seja pela compra de mais de um Imóvel cuja somatória dos preços de aquisição atinja ou supere esse valor, as vendas estarão condicionadas à aprovação interna do respectivo **VENDEDOR**, que será feita após o dia do Leilão, mediante a assinatura pelo **ARREMATANTE** (pessoa física ou jurídica) da Ficha Cadastral e apresentação dos seguintes documentos: Procuração (se houver), declaração de imposto de renda (pessoa física), contrato social e duas últimas alterações, balanço patrimonial, CNPJ, RG e CPF dos sócios (se pessoa jurídica), além de CPF e RG do procurador (se houver). Nessa hipótese, caso haja óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, o **ARREMATANTE** será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o consequente distrato da **Ata e do Recibo de Leilão** e devolução dos eventuais valores e do(s) cheque(s) entregue(s) pelo **ARREMATANTE** ao **VENDEDOR** o qual ficará, doravante, liberado para alienar o Imóvel a terceiros.

3.26 Não poderá o **ARREMATANTE** ser ex-proprietário(s) do Imóvel, bem como a compra não poderá ser realizada por seu(s) cônjuge(s), ascendente(s), descendente(s) ou mesmo por qualquer pessoa jurídica da(s) qual(is) o(s) mesmo(s) seja(m) sócio(s),

diretor(es), ou administrador(es), exceto se o ex-proprietário tiver dado o Imóvel ao **VENDEDOR** respectivo como pagamento de dívida contraída por terceiros.

4 PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital.

4.2 Pagamento à Vista - O pagamento à vista será realizado **sem concessão de qualquer desconto**, mediante quitação integral do preço do imóvel, acrescida da comissão do Leiloeiro.

4.3 Para imóveis com valor igual ou inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), somente será admitido o pagamento à vista.

4.4 Pagamento Parcelado

4.5 Para os imóveis elegíveis ao parcelamento, serão aceitas exclusivamente as seguintes modalidades:

Modalidade	Entrada	Parcelamento
Até 08 parcelas	**25%**	**Saldo em até 8 parcelas mensais, iguais e consecutivas, corrigidas pelo IPCA**
Até 48 parcelas	**30%**	**Saldo em até 48 parcelas mensais, iguais e consecutivas, acrescido de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária pelo IPCA**

4.6 Parcelamento em até 08 (oito) parcelas: pagamento de sinal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, sendo o saldo quitado em até 08 (oito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, corrigidas pelo IPCA.

4.7 Parcelamento em até 48 (quarenta e oito) parcelas: pagamento de sinal correspondente a 30% (trinta por cento) do Preço, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, sendo o saldo quitado em até 48 (quarenta e oito) parcelas

mensais, acrescidas de juros efetivos de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização – Tabela Price, e correção monetária pelo IPCA.

4.8 As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo respectivo VENDEDOR. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em até 30 (trinta) dias contados da data do Leilão e contra a assinatura, a exclusivo critério do respectivo VENDEDOR, do, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com cláusula resolutiva (“CVC") prevista no item 6.1, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão, ou não, da posse precária do Imóvel.

4.9 Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do Preço, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, conforme o caso, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IPCA e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso.

4.10 O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, na exclusiva hipótese de celebração do CVC pelas Partes, em seus exatos vencimentos, acarretará em imediata constituição em mora do ARREMATANTE, facultando ao VENDEDOR, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo o sinal de 20% (vinte por cento) ou 25% (vinte e cinco por cento) já pago pelo ARREMATANTE, a título compensatório, ficando o Imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo VENDEDOR. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo ARREMATANTE, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do Preço, o eventual atraso na formalização do CVC, especialmente quando celebrado fora da Sede da Matriz do VENDEDOR competente.

4.11 Pagamento Financiado – O pagamento dos Imóveis desocupados poderá ser financiado junto a qualquer instituição financeira, a critério exclusivo do ARREMATANTE.

4.12 Independentemente da instituição financeira financiadora escolhida, o ARREMATANTE terá o prazo máximo de 60 dias, a contar da data do Leilão, para concluir

a contratação do financiamento e liquidar o saldo do arremate. Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, o negócio será desfeito de pleno direito a exclusivo critério do VENDEDOR, por culpa do ARREMATANTE, hipótese em que o VENDEDOR fará jus à retenção do sinal do negócio.

4.13 Para pagamento financiado, a título de sinal, o ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento da importância mínima equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço, bem como a comissão do Leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. O valor mínimo pago a título de sinal está sujeito a alterações conforme valor do crédito aprovado pela instituição financeira.

4.14 O saldo do Preço será atualizado monetariamente, de acordo com a variação “pro rata die” do IPCA (utilizado com um mês de defasagem), desde a data da realização do Leilão até a data do efetivo pagamento, e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês. Decorridos 60 dias da data da realização do Leilão e não sendo concluída a liquidação do Preço do arremate, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se, de pleno direito, a venda e compra.

4.15 Uma vez desfeita a venda, na forma do item anterior, o VENDEDOR reterá do ARREMATANTE: (a) o valor mínimo equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço do lote arrematado, devidamente atualizado pela variação do IPCA (utilizado com um mês de defasagem), desde a data da realização do Leilão até a data da efetiva restituição, a título de perdas e danos, e (b) o valor relativo aos impostos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados e de responsabilidade do ARREMATANTE.

4.16 A não utilização pelo VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades concedidas pela lei não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

4.17 Se o ARREMATANTE se enquadrar em quaisquer das condições previstas nas alíneas abaixo, este somente poderá efetuar a compra através da opção À VISTA:

4.18 Se o ARREMATANTE for Pessoa Jurídica que tiver, dentre os seus sócios ou administradores, ex-proprietário (s) do Imóvel;

4.19 Se o ARREMATANTE for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio de empresa ex-proprietária do Imóvel;

4.20 Se o ARREMATANTE estiver em mora com o VENDEDOR ou ainda se o ARREMATANTE for Pessoa Jurídica que tenha na sociedade, sócio nessas condições;

4.21 Ocorrendo arremate de Imóvel por ARREMATANTE que se enquadre nas condições acima, sem que o VENDEDOR tenha ciência do fato que invalidaria a venda do Imóvel, estará configurado o vício do negócio e, a critério do VENDEDOR, o CVC poderá ser rescindido, hipótese em que o ARREMATANTE receberá eventual valor pago, descontada; a comissão do leiloeiro, a multa contratual e demais custos incorridos pelo VENDEDOR.

5 COMISSÃO DO LEILOEIRO

5.1 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o **ARREMATANTE** deverá efetuar, no ato da arrematação, além do pagamento do Preço total ou do sinal do negócio, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão de Leiloeiro.

5.1.1 O **ARREMATANTE** fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o **VENDEDOR** desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do **ARREMATANTE.**

6 FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO

6.1 A alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I será formalizada, a exclusivo critério dos **VENDEDORES**, mediante a lavratura de Escritura de Venda e Compra (“Escritura”), caso o **ARREMATANTE** opte pelo pagamento à vista do Preço de aquisição do Imóvel, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com cláusula resolutiva (“CVC"), caso o **ARREMATANTE** opte pelo pagamento a prazo do Preço de aquisição do Imóvel. O momento de formalização da Escritura será definido pelo **VENDEDOR** e deverá ocorrer em até 60 dias contados do: **(a)** pagamento à vista do

Preço, em se tratando de Escritura de Venda e Compra; ou **(b)** da quitação do parcelamento, em se tratando de venda parcelada formalizada através de CVC. O prazo em questão poderá ser prorrogado, a pedido do **VENDEDOR**, desde que embasado em razões devidamente justificadas ao **ARREMATANTE**.

6.2 Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo dos **VENDEDORES**, outro compatível com a natureza do Imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos nos itens abaixo.

6.2.1 A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da competente Escritura, caberá exclusivamente ao **VENDEDOR** proprietário do Imóvel arrematado.

6.3 Dentro de 30 dias, contados da averbação da regularização da denominação social do **PAN** ou da **BS** na matrícula do Imóvel (se aplicável), ou da outorga da Escritura adequada, conforme previsto no item 6.1, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo a critério do **VENDEDOR**, o **ARREMATANTE** deverá apresentar ao respectivo **VENDEDOR**, comprovação do registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.3.1 A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao **VENDEDOR** competente, cobrar de imediato do **ARREMATANTE** multa 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 IPCA, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até seu efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração. Não obstante, poderá o **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, proceder ao registro da Escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo o **ARREMATANTE**, nesta hipótese, ressarcir ao **VENDEDOR**, no prazo de 30 dias do recebimento de solicitação nesse sentido, todas as quantias despendidas para tal finalidade (incluindo, mas não se limitando às custas e emolumentos cartorários, honorários advocatícios e de despachantes). O **VENDEDOR** poderá adotar todos os meios em direito previstos para reaver tais quantidas em caso de negativa ou inércia do **ARREMATANTE**.

6.3.2 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.

6.4 A competente Escritura será firmada com o **ARREMATANTE** cujo nome constar do recibo de pagamento do Preço, se pagamento à vista ou, do recibo do sinal, se pagamento a prazo. Fica autorizada pelos **VENDEDORES**, após a quitação integral do Preço de aquisição, a lavratura da Escritura de Venda e Compra a terceiro indicado pelo **ARREMATANTE**, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada Escritura, bem como com o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

6.5 Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do Imóvel, exemplificativamente: pagamento de tributos em geral, foros, laudêmios, inclusive ITBI, taxas, alvarás, autorização para transferência de ocupação e aforamento, cópias de plantas e habite-se, certidões, escrituras, registros CCIR-INCRA, Certidão de Imóvel Rural da Receita Federal, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, bem como todos os encargos para liberação do Imóvel com eventuais pendências ou ônus, salvo se expressamente indicado de forma diversa, na descrição específica de cada Imóvel.

6.6 Os instrumentos de aquisição (Ata e Recibo de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com cláusula resolutiva, Escritura Pública), não serão firmados com Firmas Individuais.

6.7 A averbação da incorporação societária do **PAN** junto ao competente cartório de registro de imóveis, assim como eventual necessidade de recolhimento de emolumentos e impostos (i.e., ITBI), se dará por conta exclusiva do **ARREMATANTE**.

6.8 O arrematante fica ciente e concorda que em caso de não residência/domicílio na cidade de São Paulo deverá proceder com um dos itens abaixo:

6.8.1 Constituir procuração publica para assinatura da escritura de compra e venda, cujo modelo está disponibilizado no dossiê de documentos do lote.

6.8.2 Comparecer ao cartório de escolha do vendedor (conforme clausula 7.1) para realizar assinatura física da escritura de compra e venda.

7 SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

7.1 O inadimplemento da obrigação de pagamento do saldo devedor do Preço nas hipóteses de pagamento a prazo, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação "pro rata die" do IPCA, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento da obrigação até a do seu efetivo pagamento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Decorridos 2 (dois) dias úteis, e não sendo regularizada a pendência, será aplicada a condição resolutiva, extinguindo-se de pleno direito a venda e compra e o respectivo CVC.

7.2 Com exceção feita ao procedimento próprio a ser observado na hipótese prevista no item 7.1. acima, em caso de desfazimento da venda motivada pelo **ARREMATANTE** em decorrência do inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos, o **VENDEDOR** devolverá ao **ARREMATANTE** 70% (setenta por cento) da totalidade dos valores pagos, devidamente atualizados com a variação do IPCA (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição e devendo ser deduzidas desse montante a comissão do Leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **ARREMATANTE.** O valor remanescente, equivalente a 30% (trinta por cento) da totalidade dos valores pagos, ficarão retidos pelo **VENDEDOR** a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais.

7.3 Em caso de desfazimento de venda, motivado pelo **VENDEDOR**, este restituirá ao **ARREMATANTE**, o valor pago e a comissão do Leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IPCA, calculado "pro rata die", desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição. Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IPCA calculadas "pro rata die", desde a data do desembolso pelo **ARREMATANTE** até a data da efetiva restituição pelo **VENDEDOR**.

7.4 Caso o **ARREMATANTE** não pague o Preço do bem arrematado ou do sinal mínimo obrigatório para parcelamento e a comissão do Leiloeiro no prazo estipulado, conforme item 3.2, a arrematação ficará cancelada, devendo o **ARREMATANTE** pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Preço a título de comissão ao Leiloeiro Oficial**. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do ARREMATANTE junto aos órgãos de proteção ao crédito.**

7.5 A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

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

8.2 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.

8.3 Se, eventualmente, o índice mencionado no presente edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas Partes.

8.4 Integra o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o **ANEXO I - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS.**

8.5 Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas, através do e-mail: negocios@satoleiloes.com.br ou do telefone: (11) 4223-4343 e WhatsApp (11) 9 7659-5173.

8.6 Ao concorrer na aquisição de qualquer Imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **ARREMATANTE** de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos.

8.7 Fica eleito o Foro da Comarca de cada Imóvel, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste edital.

(Anexo I)

RELAÇÃO DE IMÓVEIS

LOTE 01: A unidade autônoma designada sala para escritório n° 96, tipo 2, localizada no 9º andar do "Edifício Executive Center", situado na Rua Amazonas, n° 521, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área real privativa de 52,85m2., a área de garagem de 9,90m2., correspondente a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio, na garagem coletiva do edifício, localizada nos 1°, 2º e 3º subsolos, em local indeterminado, a área real comum de 48,16m2., perfazendo a área real total construída de 110,905m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,073526% no terreno e demais coisas de condomínio, confrontando, de quem da Rua Amazonas olha para o imóvel, pela frente com a sala n° 94, pelo lado esquerdo com o hall de circulação e poço do elevador, pelo lado direito com a área livre do condomínio, e pelos fundos com a sala n° 98, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme inscrição n° 02.047.127. **Matrícula nº 24.788 – 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Caetano do Sul – SP.** OCUPADO**. Lance inicial** R$ 226.000,00

LOTE 02: CASA sob n° 07, do TIPO "A" integrante do "CONDOLÍNIO RESIDENCIAL SERRA DE SÃO DOMINGOS", situado à Rua Serra de São Domingos, número 1.614, no DISTRITO DE ITAQUERA, contendo a área privativa de 90,33m2, área comum de 22, 669m2, área total de 112,999m2, correspondendo-lhe no total do terreno a uma fração ideal de 3,5936%, equivalente a 80,209m2, da qual 57,540m2 é terreno de utilização exclusiva e 22, 669m2 é terreno comum, e o direito a uma vaga de garagem descoberta localizada na frente da unidade. **Matrícula nº 217.697 – 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.** OCUPADO**. Lance inicial** R$ 382.000,00.

LOTE 03: CONJUNTO n° 110, localizado, no 1º pavimento do imobiliário comercial denominado "CONDOMÍNIO SOLIS OFFICE MOEMA", situado na Avenida Iraí n° 280, em Indianópolis - 24° Subdistrito. UM CONJUNTO com as áreas cobertas edificadas: privativa 36,020m', comum-28,426m', total 64,446m', comum descoberta 8,305m², total (construída + descoberta)72,751m2 e fração ideal no terreno de 0,008435, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga indeterminada na garagem do condomínio. Matrícula nº 213.921 – **14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.** OCUPADO. **Lance inicial** R$ 400.000,00

LOTE 04: O lote 03 da quadra 20 do loteamento denominado, “SETOR SUL JAMIL MIGUEL", desta cidade, com a área de 356,25m², sendo, 13,89 metros de largura na frente, 9,86 metros no fundo, por 30,27 metros de extensão do lado direito e 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando na frente com a JM-14, no fundo com o lote 21, à direita com o lote 04 e à

esquerda com o lote 02. **Av. 4**: Construiu no imóvel desta matrícula uma residência com as seguintes características: sala, cozinha, banheiro, dois quartos, garagem, área de serviço, copa, lavabo, suíte e circulação. Área da construção: 145,18m² (cento e quarenta e cinco virgula dezoito metros quadrados). **Matricula nº 55.670 – Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO.** OCUPADO**. Lance Inicial:** R$ 440.000,00.

LOTE 05: Um Lote sob n° 23, situado na Rua 139, Quadra 222, do CONJUNTO ALBANO FRANCO II, neste Município, confrontando-se pela frente com a Rua 139, direção Sudeste, medindo a largura de 7,50 metros; pelo lado direito com a Casa 14 da Rua 139, direção Sudoeste, medindo a largura de 18,00 metros; pelo lado esquerdo com a Casa 10 da Rua 139, direção Nordeste, medindo a largura de 18,00 metros; e pelo fundo com a Casa 15 da Rua 138, direção Noroeste, medindo a largura de 7,50 metros, perfazendo o terreno uma área total de 135,00m². **Av.1**: Neste lote foi edificada uma casa residencial, composta de 01 quarto, sala, cozinha e banheiro, Tipo SE-29-1-1-27, com área construída de 27,00m² e área total de 135,00m². **Av.3**: O imóvel acima descrito possuía uma área averbada de 27,00m², passando por ampliação posterior sem Alvará de Construção, ficando com área atual 85,31m², com 01 pavimento e área total construída de 85.31m², contendo os seguintes compartimentos: 01 garagem, 01 sala, 03 quartos, 01 circulação, 01 cozinha e 01 WC. **Matricula nº 13.420 – Cartório do 1º Oficio da Comarca de Laranjeiras/SE.** OCUPADO**. Lance Inicial:** R$ 180.000,00.

LOTE 06: O terreno situado a Rua 443-Sem Nome , nesta cidade, lote n° 06 do Loteamento denominado Vila Mathias , fazendo frente com a referida Rua, onde mede 14,00m, travessão dos fundos com terras de Afonso Tietz, com 14,00m, estremando do lado direito com o lote nº 05 de Anselmo Zapelini, com 35,60 m, e do lado esquerdo com o lote n° 07 de Afonso Cristofolini , com 35,60m, contendo a área de 498,40m² (quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), localizado no lado ímpar da mencionada rua e a 93,00m da Rua 5-Prefeito José Bauer. **Av.2**- A Rua 443-Sem Nome, constante desta matricula, passou a denominar-se RUA 443-ERICH KOCH. Av.7- No imóvel objeto da presente matrícula, foi edificada uma construção residencial em alvenaria, com a área de 224,05m². **Matricula nº 12.381 – Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC.** OCUPADO**. Lance Inicial:** R$ 640.000,00.

LOTE 7: LOTE 35, da quadra "K", do "LOTEAMENTO VIVENDAS NOVA IPANEMA", com área superficial de 125,00m², localizado no quarteirão formado pela Rua Diretriz 6314, Rua Dr. Hermes Pacheco, Rua 5025 e área não loteada, distando 35,00m do alinhamento da Rua Dr. Hermes Pacheco, fazendo frente ao sudoeste, à Rua 5025, onde mede 5,00m de extensão, ao noroeste, confronta-se com o lote 36 da mesma quadra, onde mede 25,00m de extensão, ao nordeste, entesta-se com o lote 13 da mesma quadra, onde mede 5,00m de extensão, ao sudeste, confronta-se com o lote 34 da mesma quadra, onde mede 25,00m. Av. 3 – 119.039 – Foi dito sobre o imóvel objeto desta presente matrícula construiu um prédio de alvenaria, com

02 pavimentos, com área de 98,90m² o qual recebeu o nº 43 da Rua Therezinha Rocha da Silva. **Matrícula nº 119.039 – Registro de Imóveis da 3ª Zona – Porto Alegre/RS**. OCUPADO. **Lance inicial** R$ 430.000,00

LOTE 08: Um terreno, constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 06, medindo 12,00 metros nas linhas de frente e fundo, por 30,00 metros nas linhas laterais, com área de 360,00 metros quadrados, situado nesta cidade, no loteamento denominado Sibipiruna Park Residências, 2ª Etapa, com frente para a Alameda "15", confrontando, pelo lado direito com o lote nº 04, pelo lado esquerdo com o lote n° 02, e pelo fundo com nº 30. **Av. 5 – 21.142** – Foi edificado no terreno integrante da presente matrícula UM PRÉDIO RESIDENCIAL com área de 146,47m² que tomou o nº 141 da Alameda 15. **Matrícula nº 21.142 – Circunscrição Imobiliária de Jaguari – MG –** OCUPADO. **Lance inicial:** R$ 333.000,00.

LOTE 09 : APARTAMENTO Nº.518, a ser construído na TORRE B, do CONDOMÍNIO ROSSI CARIBE, localizado no quinto pavimento, de frente, a direita de quem posicionado de frente no acesso a Torre, olhar para o bloco, com a área real privativa de 80,21m², área real de uso comum de 56,40m', perfazendo a área real total de 136,61m?, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00394968 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO. **Av.2** - 169.138 - RERRATIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO: Conforme AV-06 da matricula n° 143.206, a unidade objeto da presente matricula passa a ter a seguinte descrição: APARTAMENTO n° 513, a ser construído, localizado no quinto pavimento, de frente, a direita de quem posicionado de frente no acesso a Torre, olhar para o bloco, com a área real privativa de 80,21m?, área real de uso comum de 56,40m?, perfazendo a área real total de 136,61 m?, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00394968 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício**. Av.3** – 169.138 - CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento datado de 05/06/2013, instruído de provas hábeis por ROYAL PREMIUM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o n° 11.357.251/0001-44, com sede nesta Capital, na qualidade de proprietária, e, SANTO EVARISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n° 10.556.357/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP, na qualidade de incorporadora, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.8-143.206. Dita unidade recebeu entrada pelo n° 755 da Avenida 2718, tudo em conformidade com a Carta de Habitação n° 1758, datada de 28/05/2013; CND n° 006522013-21200353. Matrícula nº 169.138 – Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS. OCUPADO. **Lance inicial R$ 359.000,00.**