EDITAL DO LEILÃO DE BENS IMÓVEIS

O leilão será realizado pelo Leiloeiro **ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR** regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 690, no dia 15 de Dezembro de 2026 às 14:00 horas, de forma “Online” através do site www.satoleiloes.com.br.

O **VENDEDOR** é o proprietário do imóvel, conforme indicado na descrição destes, e passará a ser designado simplesmente por "VENDEDOR": VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 25.005.683/0001-09, sociedade por ações registrada na Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, neste ato representada por seus representantes legais, nos termos de seu Estatuto Social.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados.

O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal no 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto no 22.427, de 10 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes deste leilão.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1. Os imóveis descritos no Anexo I, deste Edital, serão leiloados “ad corpus” - no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles;

1.2. Conforme suas respectivas descrições, os imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação será exclusivamente por conta do Arrematante, isentando o Leiloeiro e o Comitente **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

1.3. Os bens relacionados no anexo I deste Edital serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente **VENDEDOR**, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto

a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente **VENDEDOR,** noticiadas por meio do site www.satoleiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.4. PREÇO INICIAL DE VENDA DO IMÓVEL - É o valor inicial estipulado pelo **VENDEDOR** para a venda do imóvel.

1.5. O valor atribuído para o lance inicial dos imóveis não necessariamente correspondem ao preço mínimo de venda. **O VENDEDOR** irá analisar a oferta realizada em até 07 (sete) dias úteis após o término do Leilão. Na hipótese de não homologação da proposta pelo **VENDEDOR**, 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 pelo **VENDEDOR** e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização elou reembolso, independente da natureza, bem como qualquer direito ou ação, não podendo em qualquer hipótese alegar desconhecimento dessa condição.

1.6. LANCES AUTOMÁTICOS - O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro interessado cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo interessado, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

1.7. Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS**. O interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

1.8. O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

1.9. Fica reservado ao **VENDEDOR**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O **VENDEDOR** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.10. O horário estabelecido neste Edital, no site, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação considera o horário oficial de Brasília-DF.

1.11. VISITAÇÃO - Cabe aos interessados vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelo **VENDEDOR**. Os interessados deverão entrar em contato com o escritório do leiloeiro, através do telefone (11) 4223-4343, e, se o imóvel estiver disponível para visitação, de acordo com a disponibilidade do **VENDEDOR**, desde que o requerimento

ocorra com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, o agendamento será realizado. O **VENDEDOR** não garante aos interessados a realização de vistoria que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para o **VENDEDOR**.

Condições de participação, habilitação e leilão on-line

1.12. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.13. Para a participação on-line no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro, www.satoleiloes.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido PORTAL para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

1.14. O interessado que efetuar o cadastramento no site deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste Edital.

1.14.1. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.14.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel, dar e receber quitação e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.15. O acesso identificado é fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro e submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste Edital.

1.16. O leilão será realizado de forma on-line através do site www.satoleiloes.com.br.

1.17. Não será cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR**, ou ao Leiloeiro em caso de queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.

1.18. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance.

1.19. No prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do leilão o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos ao Setor de Operações, do **VENDEDOR**:

(i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver;(d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro, e (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

(ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ/MF; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (f) certidão de casamento e pacto, se houver; (g) comprovante de residência do representante legal (conta de luz, água, telefone ou gás); e (h) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.20. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo 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 1.998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.21. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.22. O VENDEDOR se reserva do direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos da cláusula 1.18 e 1.19.

1.23. Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste Edital.

1.24. Eventuais débitos de Condomínio e IPTU até a data do leilão serão pagos pelo **VENDEDOR.**

Condições de pagamento

1.25. À VISTA: Sem desconto.

a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;

b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 100% do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

1.25.1 PARCELADO: Sem desconto.

a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;

b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 21% do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**, a título de sinal, podendo o saldo ser pago em 03 (três) parcelas mensais subsequentes corrigidas pelo IGP-M;

c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo **COMPRADOR** um contrato de compromisso de compra e venda.

1.25.2 FINANCIAMENTO: (Para Imóveis DESOCUPADOS ou APARTAMENTOS).

a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;

b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 25% do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES, a título de sinal, cujas parcelas dependerão do financiamento aprovado;

c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo COMPRADOR um contrato de compromisso de compra e venda;

d) A intermediação com os bancos será feita apenas pela Creditas (análise, documentação, aprovação junto aos bancos, assinatura da escritura e registro), o qual não haverá custo adicional por esse serviço.

e) Não há garantia de aprovação do financiamento ou determinação de taxa de juros ou indexador, pois está sujeito a análise de crédito.

1.26. Não é permitida a utilização do FGTS, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

1.27. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel, uma vez realizado o lance. Caso o **COMPRADOR** não pague o preço do imóvel arrematado, a comissão do Leiloeiro e os encargos de administração no prazo acima estipulado, o **COMPRADOR** ficará sujeito ao pagamento do valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao **VENDEDOR** e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, devendo tal valor ser integralmente cobrado pelo Leiloeiro.

1.27.1. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, 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.

2 . DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o

COMPRADOR não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

2.1.1. Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na Descrição Detalhada deles, constante do edital. A desocupação dos mesmos será de responsabilidade do **COMPRADOR,** correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação, sem responsabilidade, desconto no preço ou reembolso pelo **VENDEDOR.**

2.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

2.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa constante do edital disponível no site do leiloeiro e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

2.3.1. As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas no campo “Todos os Documentos” de cada imóvel, constantes no site do leiloeiro.

Responsabilidades do COMPRADOR

2.4. O **COMPRADOR** é responsável:

(i) pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) 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;

(iv) 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; - 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;

(v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

(vi) por eventuais débitos de consumo como água, luz, gás entre outros, vinculados ou não ao imóvel.

Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

Com relação aos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, luz, multas administrativas, laudêmios, foros, emolumentos cartorários, encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado aproximado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e mencionados caso a caso no item ["Débitos Fiscais"] de cada imóvel, de acordo com levantamento fornecido e de responsabilidade da Prefeitura correspondente, disponibilizado no site do leilão, e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio indicados caso a caso no item ["Débitos de Condomínio"] de cada imóvel, que deverão ser confirmados pelo COMPRADOR junto ao respectivo condomínio, síndico e/ou administradora.

2.7.1. Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de terreno de marinha, assume o **COMPRADOR** a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, inclusive a taxa de aforamento, 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 de venda e compra do imóvel.

O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do **VENDEDOR.** Eventuais créditos oriundos de ação judicial referente ao período anterior à data do leilão serão devidos ao **VENDEDOR**. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo **VENDEDOR** para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o **COMPRADOR** optar, sempre que possível nesta ordem, pela **(i)** substituição processual; **(ii)** pela intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelo **VENDEDOR** até final julgamento; ou **(iii)** propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao **VENDEDOR,** o **COMPRADOR** fica ciente de que deverá intentar, às suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR.**

A partir da data de assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra, ou da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra (caso o compromisso seja

dispensado pelo **VENDEDOR**), o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: **(a)** por impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, **(b)** pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e **(c)** por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

Transferência da posse

2.10. A transmissão da posse (precária ou definitiva, conforme constar do Compromisso de Compra e Venda) detida pelo **VENDEDOR** ocorrerá: **(i)** na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra; ou **(ii)** na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao **VENDEDOR**. Como condição para que a escritura seja lavrada, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deve ser protocolada para o nome do **COMPRADOR** e os respectivos comprovantes encaminhados. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do arrematante, previamente à lavratura da escritura.

Formalização da venda

2.11. Será celebrado pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra. Fica a critério do **VENDEDOR** a escolha do estado/cidade aonde o registro da escritura será realizado, ficando o **COMPRADOR** obrigado a comparecer presencialmente para a assinatura ou outorgar uma procuração para tal. Caso haja pendências que obstem a outorga de Escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.

2.12. O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de "procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária", nos moldes previstos na Lei n o 9.514/97, será transferido ao **COMPRADOR** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do imóvel em nome do **VENDEDOR**, o qual fica completamente isento de

responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.

2.13. Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da realização do leilão, respeitados os prazos previstos anteriormente na cláusula 2.11. Não ocorrendo à assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos da cláusula 2.18 abaixo, incidindo o **COMPRADOR** nas perdas e danos previstas neste edital.

2.14. Na hipótese de não comparecimento do **COMPRADOR** para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais no Compromisso de Venda e Compra, ainda que aquele documento não tenha sido assinado.

2.15. O prazo referido na cláusula 2.13 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

2.16. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

2.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

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

Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

2.18. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR,** nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do **COMPRADOR, b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, e **d)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA-IBGE, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Evicção de direito

2.19. O **VENDEDOR** não responderá pela evicção. Sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR** (tais como, mas sem se limitar a, Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **VENDEDOR** somente responderá pela evicção de direito quando não houver descrição prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do **COMPRADOR.** A responsabilidade do **VENDEDOR**, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável**: (i)** do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; **(ii)** das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

2.20. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação da variação do IPCA-IBGE.

2.21. Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

3. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

3.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo **VENDEDOR**. O **VENDEDOR,** por sua vez, entregará ao **COMPRADOR** a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND — Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR — Imposto Territorial Rural dos últimos 05 (cinco) anos e o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da Escritura, o **COMPRADOR** apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: **(i)** Ato

Declaratório Ambiental — ADA, expedido pelo IBAMA, **(ii)** averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os **(iii)** documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento).

3.2. Em até 60 (sessenta) dias da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo ao **VENDEDOR**. Em até 60 (sessenta) dias do registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o **COMPRADOR** deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de posse a justo título" para "área registrada".

3.3. Competirá exclusivamente ao **COMPRADOR**, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização: **(a)** apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; **(b)** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **(c)** regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; **(d)** tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; **(e)** realizar o georreferenciamento do imóvel; **(f)** se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e **(g)** averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. O **VENDEDOR** não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação, devendo o **COMPRADOR** ressarcir o **VENDEDOR** de eventuais multas, reposições, reflorestamentos e outras medidas que dele sejam exigidas, caso haja a devolução do imóvel em estado diverso do existente no momento da alienação.

3.4. O **COMPRADOR** tem ciência de que a Escritura Pública de Venda e Compra só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O **VENDEDOR** responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

Restituição do imóvel

3.5. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR,** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada a ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

3.6. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR,** a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço de aquisição do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

4.2. O **COMPRADOR** inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro www.satoleiloes.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

4.3. Caso o **COMPRADOR** esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal elou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

4.4. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o **COMPRADOR** e o **VENDEDOR**, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo **VENDEDOR**, através do site www.satoleiloes.com.br. Cabe ao **VENDEDOR,** responder, perante o **COMPRADOR**, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

4.5. O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

4.6. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

4.7. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

4.8. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.

4.9. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

4.10. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n o 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n o 22.427 de 1 0 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 01

Imóvel: O apartamento nº 82, localizado no 8º andar ou 9° pavimento, do Edifício BEM-TE-VI, (bloco C) integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL IBITIRAMA, situado à Rua Montojó, nº 200, esquina da Rua Bruno Cavalcante Feder, n° 376, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil de 46,43m2, a área comum de 19,431m2, a área total de 65,861m2, e correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,565%. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 4.457,00m2.

Ocupado.

Matrícula nº 135.704 – 6º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo

AVALIAÇÃO: R$ 380.000,00

LANCE INICIAL: R$ 228.000,00

LOTE 02

Imóvel: UM APARTAMENTO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, designado apartamento n° 31, localizado no 3° pavimento, no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO AMAZONAS", com frente para a RUA RIO TROMBETAS n° 1548, no loteamento denominado RESIDENCIAL AMAZONAS, edificado sobre os lotes n°s 19, 20 e 21 da quadra n° 11, com uma área útil privativa de 89,3000 m² e área comum de 4,1500 m², área total construída de 93,4500 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,311845% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum e 02 vagas de garagem descobertas, individuais, indeterminadas, localizadas no térreo, assim descrito: considerando de quem de dentro do apartamento olha para o hall, confronta pela frente com o hall social, caixa de escadas e apartamento n° 34, lado direito com o apartamento n° 32, do lado esquerdo com áreas comuns do condomínio e nos fundos com áreas comuns do condomínio.

Ocupado.

Matrícula nº 72.960 – 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca - SP

AVALIAÇÃO: R$ 442.000,00

LANCE INICIAL: R$ 265.000,00