

LEILÃO DE IMÓVEIS EM 28/05/2025 – ÀS 11:30 HORAS**Anexo I****VENDEDOR: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A****CNPJ 00.556.603/0001-74**

LOTE 001 – PRESIDENTE PRUDENTE/SP – Casa residencial mista com 70,2m² de área construída, localizada na Rua Prudente de Moraes, nº 1.451, bairro Parque São Judas Tadeu, na cidade de Presidente Prudente/SP, e seu respectivo terreno, lote 004, quadra 024, com 212,85m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 3.114 do 1º CRI de PRESIDENTE PRUDENTE/SP. OBS: (I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II) Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. (III) Consta Ação de Consignação em Pagamento nº 1018248-69.2024.8.26.0482 (5ª Vara Cível de Presidente Prudente/SP); (IV) Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1012372-70.2023.8.26.0482 (2ª Vara Cível de Presidente Prudente/SP), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 60 dias. (V) Cadastro Municipal nº 26.4.2.1302.84.1. Lance Inicial: R\$ 119.900,00.

LOTE 002 – GOIÂNIA/GO – Casa n. 133, localizado no CONDOMÍNIO RESERVA SAN MARINO, situado na Rua 02, e Rua 15, Chácara n. 28/31, Chácaras Anhanguera, nesta cidade de Goiânia-GO, com área total privativa de 131,250m² (90,70m² de área privativa coberta e 40,550m² de área privativa descoberta), área total de uso comum de 110,0254465m² (1,99309834m² de área comum coberta e 108,0323482 de área comum descoberta) e área total de 241,2754465m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 247,8307m² ou de 0,5523190%; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 339.430 do 1º CRI de GOIÂNIA/GO. OBS: (I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante. (II) Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. (III) Consta Ação Revisional nº 5229497-68.2024.8.09.0051 (2ª UPJ das 5ª e 24ª Varas Cíveis de Goiânia/GO); (IV) Consta Ação Anulatória nº 5723156-66.2024.8.09.0051 (2ª UPJ das 5ª e 24ª Varas Cíveis de Goiânia/GO); (VI) Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5138179-25.2025.8.09.0065 (1ª UPJ das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª Varas Cíveis de Goiânia/GO), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 60 dias. (VI) Cadastro Municipal: 33700113880142. Lance Inicial: R\$ 239.900,00.

LOTE 003 – GOIÂNIA/GO – Casa residencial com 32,865m², contendo sala, 01 quarto, banheiro social e cozinha, construída sobre o Lote de Terras nº 16, da quadra 12, situado à Rua GB-1-A, zona residencial, no Loteamento denominado Jardim Guanabara II, na capital Goiânia/GO, com a área de 200,00 m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 18.934 do 3º CRI de GOIÂNIA/GO. OBS: (I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II) Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do

ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta informação de edificação adicional com aproximadamente 149,5m² de área construída e não averbada na matrícula, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE; **(IV)** Consta Ação Revisional de Contrato nº 5479172-50.2023.8.09.0051 (1ª UPJ Varas Cíveis 1ª, 2ª, 3ª e 4ª e 32ª de Goiânia/GO), aguarda sentença. **(V)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5138829-17.2025.8.09.0051 (6ª UPJ das 26ª, 27, 28ª, 29ª, 30ª e 31ª Varas Cíveis de Goiânia/GO), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 60 dias. **(VI)** Inscrição Municipal nº 110.238.0226.0000. **Lance Inicial: R\$ 269.900,00.**

LOTE 004 – PONTA GROSSA/PR – Imóvel com dois pavimentos em alvenaria, localizado na Rua Laranjeira, nº 293, Jardim Carvalho, Ponta Grossa/PR, construído sobre o lote de terreno nº 13, da quadra nº 11, de forma retangular, quadrante N-E, situado no Jardim das Aroeiras, Bairro Jardim Carvalho, de frente para a Rua Laranjeira, com a área total de 250,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 4.673 do 3º CRI de PONTA GROSSA/PR. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 261,00m², sendo 205,00m² de casa e 56,00 m² de edícula, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Cadastro Municipal: 1/127279 – 08.4.55.63.0368.000. **Lance Inicial: R\$ 289.900,00.**

LOTE 005 – COLOMBO/PR – Casa Residencial em alvenaria com área de 60,15m², situada na Rua Paulina Wanke, nº 72, bairro Osasco, no Município de Colombo/PR, construída sobre o Lote A-20, com a área de 368,40m², oriundo da subdivisão do lote A, situado no lugar denominado Roça Grande; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 47.338 do CRI de COLOMBO/PR. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação Revisional 0010074-71.2024.8.16.0028 (2ª Vara Cível de Colombo/PR); **(IV)** Consta Ação Anulatória 0000397-70.2025.8.16.0028 (1ª Vara Cível de Colombo/PR); **(V)** Consta Ação Anulatória 0001365-13.2025.8.16.0028 (2ª Vara Cível de Colombo/PR); **(VI)** Pendente a averbação dos autos de leilão negativo na matrícula, a cargo da VENDEDORA. **(VII)** Cadastro Imobiliário: 187273. **Lance Inicial: R\$ 229.900,00.**

LOTE 006 – TRINDADE/GO – Casa 01, situada de frente para a Avenida das Nações, Quadra 43, Lote 07, s/nº, no "Condomínio Residencial José Pereira de Oliveira", Jardim Marista, Trindade/GO, possuindo um total de (oito) cômodos, assim discriminados: 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (um) hall, 01 (uma) garagem e 01 (uma) área de serviço; contendo (78,05) metros quadrados de área de uso privativo construída e (111,10) metros quadrados de área de uso privativo descoberta, correspondendo a fração ideal de 50,00%, ou seja, (189,15) metros quadrados do lote de terras de nº 07, da quadra 43; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 49.755 do CRI de TRINDADE/GO. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem

posteriormente. **(III)** Pendente a averbação dos autos de leilão negativo na matrícula, a cargo da VENDEDORA. **(IV)** Inscrição Municipal nº 01.039.00043.00007.001. **Lance Inicial: R\$ 129.900,00.**

LOTE 007 – SERTÃOZINHO/SP –Prédio residencial localizado na Rua Dr. Olidair Ambrósio, nº 2.579, Jardim Iracema, município de Sertãozinho/SP, com 92,07m² de área construída, construído sobre o Lote nº 10, da Quadra "C", com a área de 250,00 m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 7.465 do 1º CRI de SERTÃOZINHO/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação nº 1003275-21.2025.8.26.0597 (3ª Vara Cível de Sertãozinho/SP); **(IV)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 42,65m², cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(V)** Pendente a averbação dos autos de leilão negativo na matrícula, a cargo da VENDEDORA. **(VI)** Cadastro Municipal nº 01.0121.2.2579.000 e 01.0121.2.2579.001. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

Anexo II**VENDEDOR: BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA****CNPJ 14.511.781/0001-93**

LOTE 008 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 05, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; nos fundos mede 11,05 metros, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 34,01 metros, onde confronta com o lote nº 06 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 33,00 metros, onde confronta com o lote nº 04, encerrando a área de 368,55 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.426 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247514180000050. **Lance Inicial: R\$ 179.900,00.**

LOTE 009 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 06, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; nos fundos mede 11,05 metros, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 35,02 metros, onde confronta com o lote nº 07 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 34,01 metros, onde confronta com o lote nº 05, encerrando a área de 379,65 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.427 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247514080000050. **Lance Inicial: R\$ 179.900,00.**

LOTE 010 – CAMPINAS/SP - Imóvel residencial com área construída total de 237,67m² (residência 167,37m², varanda 38,30m² e piscina 32,00m²), localizado na Rua Ângelo Borin, nº 35, do loteamento Parque Luciamar, na cidade de Campinas/SP, construído sobre o Lote de Terreno nº 09-A, localizado na Quadra “K”, (resultante da subdivisão do primitivo lote nº 9), encerrando a área de 771,58m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 117.879 do 1º CRI de CAMPINAS/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Para constar que incidem sobre o imóvel Restrições de Ordem Urbanística e Servidão de Passagem de Viela Sanitária (AV-1 da matrícula). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1044442-80.2023.8.26.0114 (6ª Vara Cível de Campinas/SP), processo em que se obteve a desocupação do imóvel por ordem liminar. **(V)** Cadastro Imobiliário 3242.52.18.0564.01001. **Lance Inicial: R\$ 839.900,00.**

LOTE 011 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA 119 da ALA A com dependências no Jirau do prédio em construção situado na Avenida Miguel Antônio Fernandes nº 1333, com numeração suplementar pela Rua Silvia Pozzana (arquiteta) nº 2550, na Freguesia de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ (Empreendimento Comercial Vertice Mall & Offices), e correspondente fração ideal de 0,9117/100,0000 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 16800, que mede em sua totalidade 93,27m de frente para a Avenida Projetada 1, mais 15,708m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m concordando com alinhamento da Avenida Projetada B, por onde mede 13,75m; 103,27m de fundo confrontando com o lote 3 do PAL 46800, 83m a direita, confrontando com o lote destinado a escola do PAL 46800 de propriedade do Município do Rio de Janeiro. Inscrição Fiscal: 3.100.216-5 (MP) CL 09552-1; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 423.858 do 9º CRI do RIO DE JANEIRO/RJ. OBS: **(I) Desocupado. **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária nº 3343889-6, constando área privativa de 69m². **Lance Inicial: R\$ 529.900,00.****

LOTE 012 – CAXIAS DO SUL/RS – Apartamento de cobertura nº 702, localizado no lado oeste no oitavo e novo pavimentos ou sétimo andar, do prédio de alvenaria denominado **Condomínio Residencial Vanoni, situado a Rua Domingos Vanoni, nº 56, Bairro Madureira, Município de Caxias do Sul, com área privativa de 127,790m², área de uso comum de 39,0776m², área total de 166,8676m², área ideal de terreno de 56,75m², fração ideal de 0,090059 mais 84,04m² de terraço de uso exclusivo, localizado nono pavimento e 28,8631m², de terraço comum no pavimento térreo e **Box nº 03**, localizado no primeiro pavimento ou subsolo do citado prédio, com área privativa de 21,600m², área de uso comum de 29,0477m², área total de 50,6477m², área ideal de terreno de 12,35m², fração ideal de 0,019607; com divisas e confrontações constantes nas Matrículas nº 66.846 e 66.828 do 1º CRI do CAXIAS DO SUL/RS. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Pendente a averbação dos autos de leilão negativo na matrícula, a cargo da VENDEDORA. **(IV)** Inscrição Imobiliária nº 1209167. **Lance Inicial: R\$ 549.900,00.****

LOTE 013 – PORTO ALEGRE/RS – Casa residencial com dois pavimentos, em alvenaria, com 161,55m² de área construída, localizada na Rua Israel, 213, Vila Jardim, Porto Alegre/RS, construída sobre o lote de terreno com 218,38m², contendo 7,20m de frente para a referida rua; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 75.469 do 4º CRI do PORTO ALEGRE/RS. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Pendente a averbação dos autos de leilão negativo na matrícula, a cargo da VENDEDORA. **(IV)** Inscrição Imobiliária nº 1209167. **Lance Inicial: R\$ 249.900,00.****

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – EXCLUSIVAMENTE ONLINE

BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S.A., inscrita no CNPJ nº 00.556.603/0001-74 e **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ 14.511.781/0001-93, todas com sede em Curitiba/PR, doravante denominadas simplesmente **VENDEDORA** ou **BARI**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "*MAIOR LANCE OU OFERTA*", para alienação dos imóveis de sua propriedade, conforme relação constante nos Anexos, que são parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **28/05/2025**, a partir das **13:30** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, nº 316, conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP, e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis de propriedade do BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, relacionados no Anexo I, e da BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA, relacionados no Anexo II, sendo todos os Anexos considerados parte integrante deste Edital, para todos os fins.

2. HABILITAÇÃO

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

2.2. É necessário que o interessado possua certificado digital em padrão ICP-Brasil e/ou obtenha certificado emitido pelo e-notariado, para viabilizar a assinatura dos documentos referentes à arrematação.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site portalzuk.com.br. Sobrevindo lance nos 2 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda, e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

4. DECLARAÇÃO DA COMITENTE VENDEDORA

4.1. Cada comitente VENDEDORA, legítima proprietária, individualmente, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições,

etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com as respectivas obrigações, quanto à regularização.

4.2. Cada VENDEDORA responderá individualmente pelos direitos e obrigações decorrentes do presente edital de leilão extrajudicial, de acordo com a propriedade de cada imóvel ofertado para venda, tal como discriminado em cada um dos Anexos, não havendo qualquer forma de solidariedade ou responsabilidade comum entre elas.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados nos Anexos, serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se à respectiva VENDEDORA o direito de liberar ou não a venda dos imóveis, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. Fica a exclusivo critério da VENDEDORA, independentemente de justificativa, aceitar ou não a maior oferta recebida por cada lote, sem que isso lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidade.

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

5.3. Os arrematantes ficarão responsáveis caso tenha ocorrido reforma, reformulação, alteração, ou seja necessária qualquer regularização, averbação ou registro perante os órgãos competentes, não sendo responsável a VENDEDORA por eventuais restrições de natureza ambiental, sanitária, enfitêutica ou decorrente de zoneamento, condomínio ou de determinações decorrentes de norma, ordem ou recomendação emitida pela Administração Pública, direta ou indireta, órgãos Judiciais ou demais autoridades com poderes para tanto.

5.4. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, Secretaria do Patrimônio da União, INSS e Receita Federal, administração de condomínio vertical, horizontal, ou associação de moradores, de que o imóvel seja parte integrante, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos, habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição, construção, ampliação, reforma, unificação, desmembramento, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

5.5. Os imóveis serão vendidos em caráter *"AD CORPUS"*, na situação em que se encontra registrado no Cartório de Imóveis onde está matriculado e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.6. O arrematante, adquire os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características, localização e estado de conservação em que os imóveis se encontram, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

5.7. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

5.8. Todos os débitos de IPTU e contribuições condominiais incidentes sobre os Imóveis até a data da arrematação serão pagos pela VENDEDORA. Todo e qualquer débito vencido após a data da arrematação será de exclusiva responsabilidade do arrematante, que se compromete a providenciar o pagamento até a data da outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e venda, conforme item 8.1 e seguintes do presente Edital, mesmo que tais débitos estejam ou sejam cobrados ou executados, administrativa ou judicialmente, em nome da VENDEDORA ou de qualquer terceiro.

5.9. Eventuais débitos ou pendências relativas a faturas de água, luz, telefone, gás, internet e tv à cabo, se existentes, NÃO serão pagos pela VENDEDORA, por não se tratarem de obrigações *propter rem*.

5.10. O arrematante compromete-se a cumprir quaisquer exigências de Cartórios, da Administração Pública, direta ou indireta, do Poder Judiciário e demais autoridades, especialmente previdenciárias e fiscais, que tenham por objeto a regularização dos Imóveis junto a Cartórios e Órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. A VENDEDORA não será responsável por débitos não apurados junto ao INSS do Imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus judiciais ou extrajudiciais, providências ou encargos necessários para a regularização do imóvel.

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

5.12. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.13. Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa.

5.14. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA, para fins de concretização da transação.

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

5.16. O pagamento do valor total do arremate poderá ser feito via transferência bancária TED ou PIX, em conta corrente a ser indicada e de titularidade exclusiva da VENDEDORA em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no presente Edital.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. IMÓVEIS OCUPADOS: À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação.

6.2. IMÓVEIS DESOCUPADOS: (i) À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação; *ou* (ii) A Prazo, com pagamento de 40% (quarenta por cento) de sinal de negócio e saldo restante em até 12 (doze) parcelas, mensais e sucessivas, mediante prévia aprovação do crédito e cadastro.

6.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida e não ocorrendo o pagamento do valor do lance vencedor no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, sem prejuízo das penalidades previstas no item 9.1 do presente Edital. Eventuais pagamentos parciais do preço da arrematação ou da comissão do leiloeiro não serão devolvidos, em nenhuma hipótese.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do preço total do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados do momento da arrematação*, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados nos Anexos será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, nos casos de pagamento à vista. Para imóveis vendidos com pagamento parcelado, será celebrado contrato de promessa de compra e venda, contendo cláusula resolutiva para o caso de inadimplemento, a ser firmado em até 10 (dez) dias do pagamento da entrada/sinal de negócio, caso em que a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será outorgada somente após a quitação integral do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro.

8.2. A VENDEDORA deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 60 (trinta) dias, contados do pagamento do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro, o que ocorrer por último, quando não houver pendência de regularização documental, de qualquer das partes, indicada no texto dos lotes dos Anexos, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. A escritura definitiva de compra e venda será lavrada em Tabelionato de Notas indicado pela VENDEDORA, localizado nos municípios de São Paulo/SP ou Curitiba/PR, podendo o arrematante fazer-se representar por procurador devidamente constituído. Em todos os casos, será dada preferência por Tabelionatos de Notas que permitam a assinatura dos documentos de forma remota, via e-Notariado ou certificado digital em padrão ICP-Brasil, para evitar o deslocamento físico dos representantes da VENDEDORA e do arrematante.

8.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da VENDEDORA e comprovado o pagamento dos tributos incidentes, se houverem.

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

8.5.1. A VENDEDORA declara possuir patrimônio suficiente para garantir a satisfação de todo e qualquer passivo existente contra si, sendo que a venda dos imóveis indicados nos Anexos, não a coloca em estado de insolvência. Ao se habilitar para a participação do deste leilão, o interessado declara saber que a VENDEDORA, dado a seu objeto social, possui contra si ações judiciais que serão apontadas em suas certidões, sendo que tais apontamentos não serão justificativas válida para a eventual recusa na lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda.

8.6. Serão de responsabilidade dos arrematantes, todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis –, certidões, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do adquirente, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a VENDEDORA não poderá ser responsabilizada caso seja extrapolado o prazo para a outorga.

8.7. Lavrada a Escritura, deverá o adquirente cumprir todas as obrigações necessárias para transferência do bem em seu favor. Para isso, o adquirente providenciará os registros no Cartório de Registros de Imóveis competente, pagará os tributos, demais emolumentos e custas incidentes, além de realizar qualquer procedimento junto a prestadoras ou concessionárias de serviços, particulares ou públicos, e à Administração Pública, em qualquer de suas esferas.

8.8. A VENDEDORA está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo CMN (Conselho Monetário Nacional), 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 9.613/98, regulamentada pelo Decreto nº 9.663/2019. Em consequência, a formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita à entrega integral dos documentos indicados acima e à análise e aprovação prévia da VENDEDORA. Fica a exclusivo critério da VENDEDORA e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. A VENDEDORA, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou

necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematantes que possuam qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante a VENDEDORA.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9.2. Em caso de arrematação com pagamento parcelado, havendo desfazimento da arrematação por falta de pagamento por parte do arrematante, perderá ele os valores pagos a título de sinal de negócio e de comissão do leiloeiro, além das demais penalidades civis e criminais aplicáveis.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. A comitente VENDEDORA responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da VENDEDORA, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da VENDEDORA pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IPCA/IBGE. Fica esclarecido que o arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, inclusive aqueles previstos no art. 450 do Código Civil, nem mesmo por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais, não poderá pleitear direito de retenção.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Para os imóveis dos lotes anunciados como DESOCUPADOS, a VENDEDORA transmitirá a posse do bem ao adquirente depois do pagamento total do valor da arrematação e da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

11.2. Para os imóveis dos lotes anunciados como OCUPADOS, a VENDEDORA transmitirá apenas a posse indireta que tiver do imóvel depois do pagamento total do valor da arrematação e da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda. Competirá ao adquirente a retomada da posse direta de quem a detiver, amigavelmente ou mediante o ajuizamento da competente ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com a cobrança de taxa de ocupação (Lei nº 9.514/97, arts. 30 e 37-A), salvo a hipótese do item seguinte.

11.3. Para os imóveis dos lotes anunciados com informação de existência de ação de reintegração de posse ajuizada pela VENDEDORA em face do ocupante, o arrematante ficará responsável pelo pagamento de todas as custas e despesas decorrentes desse processo e, em até 30 (trinta) dias após a outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, deverá se habilitar como assistente litisconsorcial, por intermédio de advogado, para o seguimento do processo e a obtenção da posse direta do respectivo imóvel.

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

11.5. A falta de utilização pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677, pelo whatsapp 11 99514-0467 ou por escrito, via e-mail contato@portalzuk.com.br.

11.7. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427/33, que regulam a atividade do Leiloeiro Oficial.