

EVENTO Nº 0181/26**QUADRO RESUMO****Vendedor: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA (CNPJ 25.005.683/0001-09)**

DATA e HORÁRIO: 13 de agosto de 2.026, a partir das 11h00
EVENTO: Leilão Eletrônico Zalcmán (www.leilaoeletronico.com.br) – Avenida Angélica, nº 2.466 - Consolação – São Paulo/SP - CEP: 01228-200.
VENDEDOR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL: Não
EMPRESA ORGANIZADORA DO EVENTO: Leilão Eletrônico Zalcmán Ltda.
LEILOEIRO: Felipe Rodrigues de Souza - JUCESP nº 1462
RESPONSÁVEL PELA EVICÇÃO: vendedor, conforme item 6.1 – Pendências Judiciais e Extrajudiciais
CERTIDÕES: de responsabilidade do comprador
ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Informação contida na descrição do lote – se ocupado, o comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote.
VISITAÇÃO: Cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados nas datas determinadas pelo vendedor, sempre que esta opção estiver disponível. Os usuários deverão entrar em contato através do e-mail contato@leilaoeletronico.com.br , para agendamento de visita com antecedência mínima de 5 dias úteis do encerramento do evento, mediante disponibilidade. O agendamento só será realizado para os interessados habilitados no evento. Se necessário, deverá o interessado efetuar cadastro na portaria do empreendimento, devendo se submeter às normas e regras de segurança do condomínio
CAUÇÃO: Não.
PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS: Em até 07 dias úteis após a data do encerramento do evento
COMISSÃO: Leiloeiro: 5%
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATÇÃO: vendedor
FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: à vista e/ou parcelado, de acordo com as regras das Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo e informado na descrição do lote.
ATA DE ARREMATÇÃO: No prazo de até 05 dias a contar da compensação do valor de arremate (ou sinal para o caso de pagamento parcelado) e da comissão do leiloeiro integral, será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada via sistema clicksign e enviada ao LEILÃO ELETRÔNICO, através do e-mail contato@leilaoeletronico.com.br .
LOTES COM PAGAMENTO PARCELADO: Sim. Em até 03 (três) prestações mensais. As parcelas mensais e consecutivas serão atualizadas monetariamente a partir da data da realização do evento, pelo índice do IGPM/FGV. O pagamento das parcelas especificadas acima deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto bancário e/ou transferência bancária.
LOTES COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.
VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO PARCELADO: 21% (vinte e um por cento) do preço do lote arrematado.
VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.

PRAZO PARA PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional
PRAZO PARA PAGAMENTO À VISTA OU DO SINAL EM CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional
PRAZO PARA PAGAMENTO DO SINAL NO CASO DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.
PRAZO PARA PAGAMENTO TOTAL ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.
PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA - em até 90 dias a contar da data do pagamento do preço do imóvel arrematado e, comissão em local a ser indicado pelo vendedor.
PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: em até 90 dias a contar da data da confirmação do pagamento da última parcela do preço do imóvel arrematado.
DOCUMENTO A SER FIRMADO COM O VENDEDOR NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO (ANEXO I): Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra
PRAZO PARA ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: em até 45 dias a contar da data do pagamento do sinal do preço do imóvel arrematado
PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE FINANCIAMENTO (Caso o contrato de financiamento não tenha força de escritura pública): Não se aplica.
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, condomínios e associações, 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.
O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: As despesas de transferência do imóvel, incluindo ITBI, custas e emolumentos, correrão por conta do Comprador
POSSE: Se desocupado, será transmitida ao comprador na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista ou parcelado, condicionado ao envio da comprovação da averbação da escritura na matrícula do imóvel, da mesma forma, somente nesse momento será feita e entrega das chaves.
VALOR DA INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do lance ofertado

DESCRIÇÃO DO LOTE

Lote Único - UMA CASA DE ALVENARIA, sob nº 268 da rua Itaimbezinho, com a área construída de 36,30m² e o respectivo terreno urbano, constituído do lote 22 da quadra F-13, com a área superficial de 255,00m², situado no loteamento denominado COHAB "C", neste município, medindo 10,00m de frente

a referida rua, nos fundos com a largura de 10,00m entesta com o lote 06, dividindo-se por um lado ma extensão de 25,00m da frente ao fundo com o lote 21 e pelo outro lado na extensão de 26,00m da frente ao fundo, divide-se com os lotes 01 e 02. Quarteirão: ruas Itaimbezinho, General Neto. Guido Mondin e Cambará do Sul. Matrícula nº 70.177 do CRI de Gravataí/RS. Cadastro Imobiliário nº 910945.

Lance Condicional: R\$ 180,000 (cento e oitenta mil reais).

Avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Observação: (i) Imóvel ocupado.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará do Quadro Resumo. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos LEILÃO ELETRÔNICO, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos no LEILÃO ELETRÔNICO empresas individuais, exceto àquelas cuja finalidade seja especificamente a compra e venda de imóveis, nos termos do decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 0006384-83.2015.8.26.0153 TJSP - Registro: 2017.0000569908).

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas no LEILÃO ELETRÔNICO. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados no LEILÃO ELETRÔNICO equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

1 - EVENTO - O evento será realizado exclusivamente *on line* através do LEILÃO ELETRÔNICO (www.leilaoeletronico.com.br) e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no Quadro Resumo.

2 - LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

3 - DATA E HORÁRIO - O evento será realizado na data e horário estipulados no Quadro Resumo, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF.

O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote no LEILÃO ELETRÔNICO.

5 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no evento, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao vendedor por eventual omissão nas informações descritas.

O vendedor poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los do evento de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

O COMPRADOR ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

6 - EVICÇÃO - O responsável pela evicção de direito com relação aos imóveis a serem apregoados constará do "**Quadro Resumo**".

6.1 - PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS - A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

7 - DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação consta do "**Quadro Resumo**".

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, no caso de pagamento parcelado ou da comprovação da obtenção do financiamento, no caso de pagamento financiado.

8 - CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A

matrícula dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares do lote de interesse. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

9 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - Caso os imóveis apregoados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização do evento, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

10 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis apregoados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

11 - VISITAÇÃO - Sempre que disponível, cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados, conforme determinado no Quadro Resumo.

13 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados no LEILÃO ELETRÔNICO a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento.

O Leiloeiro e o LEILÃO ELETRÔNICO, a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora; (iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no LEILÃO ELETRÔNICO. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

15 - EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos.

A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

16 - LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome,

acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

17 - VALOR MÍNIMO DE VENDA - É o valor mínimo estipulado pelo vendedor para a venda do imóvel.

O valor mínimo de venda pode ser diferente do valor do lance inicial exibido no LEILÃO ELETRÔNICO.

O valor mínimo de venda não será revelado aos usuários.

Quando o lance ofertado superar o valor mínimo de venda do imóvel, uma mensagem será exibida para este ofertante no LEILÃO ELETRÔNICO.

18 - LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O usuário comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pelo LEILÃO ELETRÔNICO.

19 - LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os lances serão recebidos condicionalmente e ficarão sujeitos a posterior aprovação do vendedor.

Os lances condicionais serão válidos pelo prazo determinado no Quadro Resumo ("Prazo de Análise dos Lances Condicionais").

Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o usuário comprador estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão.

Caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

20 - TAXAS DE CÂMBIO E CONVERSÕES DE MOEDA - Os valores dos bens são divulgados em reais.

O preço dos imóveis arrematados e comissão devida sempre serão pagos em reais.

21 - COMISSÃO - Os usuários compradores pagarão comissão sobre o valor de arrematação dos lotes, conforme estipulado no Quadro Resumo.

A comissão devida não está inclusa no valor do lote.

22 - PAGAMENTO À VISTA - O preço do imóvel arrematado deverá ser pago no prazo constante do Quadro Resumo.

23 - PAGAMENTO PARCELADO - O pagamento do imóvel arrematado poderá ser parcelado diretamente com o vendedor, conforme condições previstas no Quadro Resumo. Neste caso, o comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

O pagamento parcelado está sujeito à aprovação de crédito do comprador por parte do vendedor, reservando-se ao vendedor o direito de recusar o pagamento parcelado a seu exclusivo critério, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao vendedor, é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentação cadastral adicional do comprador para fins de análise de crédito além das previamente abaixo. No caso de não-aprovação do parcelamento, o comprador deverá efetuar o pagamento do imóvel à vista.

A primeira parcela do saldo devedor deverá ser paga 30 dias após a data da aprovação da documentação encaminhada e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

24 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR – No caso de pagamento à vista ou pagamento parcelado, poderá o vendedor solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal, respectivamente, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Crédito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Crédito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

Ao vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

25 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - Os lotes que poderão ser pagos através de financiamento constarão do Quadro Resumo.

O comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto do Quadro Resumo.

No prazo estipulado no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, deverá o comprador (i) concluir a contratação do financiamento com a instituição financeira de sua preferência, sendo de sua total responsabilidade obter aprovação do seu crédito, e (ii) apresentar certidão da Matrícula do imóvel constando o Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel.

No caso de não celebração do Contrato de Financiamento ou não liberação do valor financiado no "Prazo Para Pagamento através de Financiamento" do lote arrematado, fica o comprador obrigado ao pagamento dos valores devidos pelo lote arrematado e, comissão no prazo estipulado no Quadro Resumo, sob pena de ficar sujeito ao pagamento da "Inadimplência".

26 - FORMA DE PAGAMENTO - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos imóveis (valor do imóvel/sinal e comissão), através [da conta bancária/PIX indicada pelo leiloeiro através do e-mail contato@leiloeletronico.com.br](mailto:leiloeiro@leiloeletronico.com.br).

27 - PRAZO DE PAGAMENTO - O prazo para pagamento dos valores devidos (valor do imóvel/sinal e comissão) constará do "Quadro Resumo" e será contado a partir da data do encerramento do evento/data de aprovação do lance condicional.

28 - AUTO DE ARREMATÇÃO - O Auto de Arrematação será emitido somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro na data da arrematação.

O Auto de Arrematação será disponibilizada por meio do sistema Clicksing.

29 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ou INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – No caso de pagamento parcelado, constarão do Quadro Resumo o documento que deverá ser firmado entre comprador e vendedor e respectivo prazo.

O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado ao vendedor no prazo de 30 dias contados da data da assinatura do Instrumento.

O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

30 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA - No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo previsto no Quadro Resumo.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

31 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO - No caso de pagamento parcelado, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de estipulado no Quadro Resumo.

32 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

33 - POSSE - A posse do imóvel será transmitida ao comprador conforme estipulado no Quadro Resumo.

Quando o imóvel estiver ocupado, será transmitida ao comprador a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel.

O vendedor, o Leiloeiro e o LEILÃO ELETRÔNICO não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse.

Para os casos de imóveis desocupados e vendas realizadas por meio de financiamento, ficará sob responsabilidade do Comprador o pagamento de todos os débitos incidentes sobre o imóvel, a partir da data da arrematação e do pagamento do sinal, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, cotas condominiais, taxas e demais encargos que recaírem sobre o bem

34 - IMÓVEIS RURAIS - No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou

questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

35 - IMÓVEIS FOREIROS - No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição detalhada do lote, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do evento, de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel. O disposto acima se aplica ainda que a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel. O vendedor auxiliará o comprador caso este comprovadamente não logre êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

36 - INADIMPLÊNCIA - Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações no “Prazo de Pagamento” definido no Quadro Resumo, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado (“Valor da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

Caso o comprador tenha oferecido caução, o valor oferecido como caução será utilizado para pagamento do “Valor da Inadimplência”. Eventual saldo excedente, será devolvido ao comprador em até 5 dias úteis a contar da data do pagamento do “Valor da Inadimplência”, através de depósito na conta bancária informada pelo comprador por e-mail.

Caso não tenha sido oferecida caução ou o valor da caução seja insuficiente para pagamento do “Valor da Inadimplência”, 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 na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro evento divulgado no LEILÃO ELETRÔNICO. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

37 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

A responsabilidade do LEILÃO ELETRÔNICO está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

O LEILÃO ELETRÔNICO não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. O LEILÃO ELETRÔNICO não será

responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.

O Leiloeiro e o LEILÃO ELETRÔNICO não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro e o LEILÃO ELETRÔNICO por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visita dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o Leiloeiro, o LEILÃO ELETRÔNICO e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, do LEILÃO ELETRÔNICO, (c) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (d) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do LEILÃO ELETRÔNICO.

O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado do LEILÃO ELETRÔNICO.

38 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.