

LEILOARIA SMART

EDITAL DE LEILÃO

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

STEPHANI DA SILVA NEVES, leiloeira oficial inscrita na **JUCESP nº 1576**, com endereço à Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária **CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LOMAR LTDA.**, doravante designada **VENDEDORA**, inscrita no CNPJ sob nº **59.306.761/0001-19**, com sede na **Rua Amazonas, nº 363, salas 86 e 87, 8º andar, Edifício Comercial Amazonas Center, Centro, São Caetano do Sul/SP, CEP 09520-060**, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo On-line, através do site: www.leiloariasmart.com.br, de acordo com os termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **21/09/2026 às 14h00**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.339.742,82 (um milhão, trezentos e trinta e nove mil, setecentos e quarenta e dois reais e oitenta e dois centavos)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, que assim se descreve:

IMÓVEL DAS MATRÍCULAS Nº 29.362 E Nº 29.950, DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL/SP: Localização: **Rua Boa Vista, nº 631, Torre III — Edifício Sole, Apto nº 65 (e Box Duplo nº 762/763, no 1º subsolo), Condomínio Conjunto Totalità, São Caetano do Sul/SP, CEP 09572-300.** Descrição:

IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.362: A unidade autônoma designada Apartamento nº 65, localizado no 6º andar do Edifício Sole – Torre III, parte integrante do Condomínio Conjunto Totalità, situado na Rua Boa Vista, nº 631, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 125,800m², a área comum de divisão não proporcional de 14,643m², a área comum de divisão proporcional de 18,764m², a área total construída de 159,207m², e a fração ideal no terreno de 0,2068% e nas demais coisas de uso comum. Tomando-se por base o hall social de entrada do andar respectivo, e de quem deste olhar para a porta de entrada do apartamento respectivo, faz frente, parte para o poço do elevador social, parte para o próprio hall social do andar, parte para o apartamento 63, e parte para a área de iluminação e ventilação do edifício, e confronta, do lado direito, parte com o elevador social, parte com o apartamento 66, e parte com a área de iluminação e ventilação do edifício; do lado esquerdo com a parede divisória lateral direita da construção, e nos fundos, parte com a parede divisória de fundos da construção e parte com a área de iluminação e ventilação do edifício. É composto de uma (01) suíte máster com closet, três (03) dormitórios, banheiro completo, corredor de circulação interna, sala de jantar/estar com lavabo, terraço e churrasqueira, cozinha e área de serviço com W.C. e depósito. Cadastro Municipal: Inscrição nº 09-045-016 (todo o prédio) e Inscrição nº 09.045.0543 (unidade autônoma referente ao Apartamento nº 65, matrícula nº 29.362).

IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 29.950: A unidade autônoma designada Box Duplo nº 762/763 e de vagas vinculadas, localizado no 1º subsolo do Condomínio Conjunto Totalità, situado na Rua Boa Vista, nº 631, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 19,800m², a área comum de divisão não proporcional de 23,040m², a área comum de divisão proporcional de 2,910m², a área total construída de 45,750m², e a fração ideal no terreno de 0,0322% e nas demais coisas de uso comum. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito, com o espaço livre entre o próprio Box e o Box Duplo 760/761; do lado esquerdo, com o Box Duplo 764/765; e, nos fundos, com a rampa de acesso ao 2º subsolo. Cadastro Municipal: Inscrição nº 09.045.1255 (unidade autônoma referente ao Box Duplo nº 762/763, matrícula nº 29.950).

DÉBITOS CONHECIDOS SOBRE O IMÓVEL: Consta débito de despesas condominiais em cobrança judicial (Processo nº 4003551-97.2025.8.26.0565), no valor aproximado de R\$ 39.000,00 (trinta e nove

mil reais), bem como débitos de IPTU apurados em certidões emitidas em 16/07/2026: R\$ 11.099,90 (onze mil, noventa e nove reais e noventa centavos) referente à inscrição nº 09.045.0543 (apartamento) e R\$ 3.481,66 (três mil, quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos) referente à inscrição nº 09.045.1255 (box), totalizando R\$ 14.581,56 (quatorze mil, quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos), valores sujeitos a atualização até a data do leilão. Tais débitos, por serem anteriores à arrematação, são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR/ARREMATANTE, nos termos da cláusula 3.6 deste Edital.

DEVEDORES FIDUCIANTES:

JOSÉ EDUARDO MAXIMIANO, inscrito no CPF/MF sob o nº **469.182.148-10**.

Ocupado pelo devedor fiduciante. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97.

Regularização e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador; fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **06/10/2026**, no mesmo horário e local, para realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 792.084,68 (setecentos e noventa e dois mil, oitenta e quatro reais e sessenta e oito centavos)**.

Não havendo, no segundo leilão, lance que alcance o valor mínimo acima indicado, a Credora Fiduciária poderá aceitar, a seu exclusivo critério, lance correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, equivalente a R\$ 669.871,41 (seiscentos e sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e um reais e quarenta e um centavos), nos termos do art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

O valor referente a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, deverá ser pago diretamente ao leiloeiro, mediante transferência bancária, DOC's ou TED's para a conta indicada por este.

CLÁUSULA 1ª — CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

1.1. Poderá o interessado, participar do leilão online, habilitando-se previamente no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), até as 10 horas do dia da realização do leilão público. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação online no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela internet na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e online) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos

inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou ao leiloeiro.

1.3. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

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

1.5. 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 e preenchimento de ficha cadastral adicional.

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

1.7. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido no Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

1.8. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. O COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da proposta, sendo 20% (vinte por cento) destinados à CREDORA FIDUCIÁRIA e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, a título de perdas e danos, se não efetuado o pagamento em 24 horas. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

CLÁUSULA 2ª — FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1. No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista ou em PIX, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados, depósitos, DOC's e TED's em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

CLÁUSULA 3ª — DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. A venda é feita em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. 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.

3.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra 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 estão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

3.3. O COMPRADOR é responsável: pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente; 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; 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; pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário; pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios; por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

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

3.5. 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 ao VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. Os débitos de tributos imobiliários (IPTU), os débitos fiscais de natureza imobiliária vinculados ao imóvel em questão (IPTU, dentre outros) e as despesas de natureza condominial, ainda que vencidos até a data do leilão e anteriores à arrematação, serão de integral responsabilidade do COMPRADOR (arrematante), que os assumirá desde a aquisição, em conformidade com o disposto nas cláusulas 3.3 e 3.9 deste Edital.

3.7. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

3.8. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.9. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição 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.

3.10. Caso o VENDEDOR incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR,

ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.11. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

3.12. O COMPRADOR se obriga a lavrar e registrar a Escritura Pública, bem como a providenciar a transferência de titularidade do IMÓVEL nos órgãos públicos e instituições privadas, nos prazos referidos no item 3.13, sob a pena de ser configurado o seu inadimplemento e responder por eventuais perdas e danos causados à CREDORA FIDUCIÁRIA.

3.13. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

3.14. Caso o lance vencedor opte pelo pagamento na modalidade “financiamento bancário”, após o pagamento da entrada e emissão do auto de arrematação, o COMPRADOR se obriga a providenciar a assinatura de referido instrumento junto à instituição financeira responsável pelo financiamento indicada pela Vendedora dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da realização do leilão, sob pena de rescisão do presente instrumento e retenção do valor pago já em favor do VENDEDOR à título de multa compensatória, não havendo mais nenhum direito sobre o imóvel ou sobre os valores pagos. Em mesma penalidade incorre caso se recuse a apresentar documentos necessários ao registro.

3.15. O prazo referido nos itens 3.13, 3.14 ou 3.17 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.

3.16. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel 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.

3.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou assinado Instrumento de Financiamento Bancário, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

3.18. Nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel objeto deste Edital pelo valor da dívida e das despesas de que trata o mesmo dispositivo (compreendendo, dentre outros, ITBI, laudêmio e demais despesas inerentes à nova aquisição). O montante atualizado poderá ser obtido pelo devedor fiduciante mediante solicitação dirigida à Credora Fiduciária por e-mail dirigido a bst@cjadogados.com.br, com cópia a giovana@lorenzini.com.br, que responderá no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do

pedido, de modo a viabilizar o exercício da preferência até a data de realização do 2º (segundo) leilão, ora designado para 06/10/2026.

3.19. Nos termos do art. 27, §§ 11 e 12, da Lei nº 9.514/97, eventuais penhoras, arrestos ou outras constrições judiciais que recaiam sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante não obstam a realização do leilão e a venda do imóvel, sub-rogando-se os respectivos titulares no direito ao saldo eventualmente apurado após a quitação da dívida e das despesas de que trata o § 2º-B do mesmo artigo.

CLÁUSULA 4ª — EVICÇÃO DE DIREITO

4.1. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.

4.2. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

4.3. 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 as quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

CLÁUSULA 5ª — DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

5.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão), d) nos casos previstos em lei, e) por exclusiva opção do VENDEDOR. 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 pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

5.2. Sobrevindo decisão judicial em sede de liminar, levada a conhecimento do Leiloeiro e que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação, o negócio permanecerá suspenso e não haverá devolução de valores ou desfazimento do negócio até o trânsito em julgado da decisão que assim determinou. Caso por decisão transitada em julgado a arrematação tenha que ser desfeita, o negócio ficará restrito apenas à devolução do valor do preço pago pelo COMPRADOR. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

5.3. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o VENDEDOR poderá considerar o negócio terminado e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando este liberado para nova venda.

5.4. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à CREDORA FIDUCIÁRIA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

5.5. No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o VENDEDOR fará a devolução dos valores referentes às cláusulas 5.1 e 5.2 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

5.6. Caso o COMPRADOR não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao VENDEDOR, o VENDEDOR procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do COMPRADOR ou consignação de pagamento.

5.7. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do COMPRADOR para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos da cláusula 5.4.

CLÁUSULA 6ª — RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

6.1. 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 ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do COMPRADOR para desocupação não tenham surtido efeitos.

6.2. 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 do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

CLÁUSULA 7ª — DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. 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 mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

7.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

São Paulo/SP, 02 de setembro de 2026

