LEILÃO DE IMÓVEIS EM 14/12/2026 – ÀS 10:00 HORAS

Anexo I

VENDEDOR: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A

CNPJ 00.556.603/0001-74

LOTE 001 – UBERLÂNDIA/MG – Imóvel residencial, constituído por casa edificada sobre terreno com área de 300,00 m², situado na Rua Aracaju, nº 240, Lote 02, Quadra 23, Bairro Santa Rosa, no Município de Uberlândia/MG; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 22.753 do 2º CRI de UBERLÂNDIA/MG. 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)** Consta Ação Anulatória nº 1002444-72.2026.8.13.0702 (8ª Vara Cível de Uberlândia/MG). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5070840-67.2025.8.13.0702 (8ª Vara Cível de Uberlândia/MG), na qual se obteve a desocupação do imóvel. **(V)** O imóvel conta com área construída e não averbada, contendo uma sala comercial e uma residência com 02 quartos, suíte, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha e 02 vagas de garagem, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(VI)** Cadastro Municipal nº 00.01.0102.04.11.0002.0000. **Lance Inicial: R$ 269.900,00.**

LOTE 002 – CAMPINAS/SP – Imóvel residencial, com área construída averbada de 161,00 m², edificado sobre terreno com área total de 291,00 m², situado na Rua João Antônio da Silva, nº 87, Lote 08, Quadra B, Parque Brasília, no Município de Campinas/SP; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 9.759 do 1º CRI de CAMPINAS/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)** Cadastro Municipal nº 42029877. **Lance Inicial: R$ 249.900,00.**

LOTE 003 – JARAGUÁ DO SUL/SC – Casa residencial em alvenaria, com área construída de 186,31m², localizada na Rua Alberto Klitzke, nº 175, Bairro Rau, no Município de Jaraguá do Sul/SC, e seu respectivo terreno, com área total de 420,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 3.431 do CRI de JARAGUÁ DO SUL/SC. 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 Revisional nº 5045302-73.2025.8.24.0930 (Vara Estadual de Direito Bancário/SC). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5006579-14.2026.8.24.0036 (13º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC), aguardando o cumprimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Cadastro Municipal nº 1107716.012.000142.001.1. **Lance Inicial: R$ 399.900,00.**

LOTE 004 – PATROCÍNIO/MG – Sobrado nº 01, em alvenaria, com 02 pavimentos, do Condomínio Residencial Mendes, localizado na Rua Edson Brasiel, nº 436, esquina com a

Rua Brasília, Bairro Morada do Sol, no Município de Patrocínio/MG, com área construída de 121,67m², área real total de 210,945m², sendo 98,32m² em área privativa principal e 112,625m² em outras áreas privativas acessórias, com 151,875m² em Área de Terreno de Uso Exclusivo, contendo 1 vaga de garagem parcialmente coberta para veículos de pequeno ou médio porte; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 80.425 do CRI de PATROCÍNIO/MG. 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)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1001268-42.2026.8.13.0481 (1ª Vara Cível de Patrocínio/MG), na qual se obteve a desocupação do imóvel. **(IV)** Cadastro Municipal nº 290700202001 / 42300. **Lance Inicial: R$ 349.900,00.**

LOTE 005 – ITAÚNA/MG – Imóvel comercial, constituído por edificação com área total construída de 910,23 m², situado na Rua Mateus Leme, nº 78, Bairro Parque Jardim Santanense, no Município de Itaúna/MG, composta por dois galpões e uma área administrativa, sendo: GALPÃO 1 com área de 278,43 m², GALPÃO 2 com área de 541,80 m² e área administrativa com 90,00 m², contendo salas, recepção, secretaria, refeitório, cozinha, lavanderia, biblioteca, diretoria, banheiros e demais dependências, edificado sobre terreno com área total de 750,00 m², correspondente ao Lote 021, Quadra 009, Zona 011; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 54.366 do CRI de ITAÚNA/MG. 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 Anulatória nº 5004490-88.2026.8.13.0338 (2ª Vara Cível de Itaúna/MG). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1001170-98.2026.8.13.0338 (2ª Vara Cível de Itaúna/MG), aguardando o cumprimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Cadastros Municipais nºs 58.438 (11.01.009.0021.002.0) e 30.269 (11.01.009.0021.001.0). **Lance Inicial: R$ 999.900,00.**

LOTE 006 – SÃO CARLOS/SP – Imóvel residencial em 02 pavimentos, em alvenaria, com área total construída de 180,50 m², localizado na Rua Professora Elydia Benetti, nº 1153, Bairro Jardim Beatriz, no Município de São Carlos/SP, edificado sobre terreno com área total de 125,00 m², correspondente ao Lote 20, Quadra 29; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 29.703 do CRI de SÃO CARLOS/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 Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 4009310-05.2026.8.26.0566 (1ª Vara Cível de São Carlos/SP), aguardando o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(IV)** Cadastro Municipal nº 8059018001. **Lance Inicial: R$ 199.900,00.**

LOTE 007 – RESENDE/RJ – Sala comercial nº 705 do Edifício Golden Center, situada na Rua Alan Kardec, nº 50, Bairro Jardim Tropical, no Município de Resende/RJ, com área privativa de 42,81m², área comum de 41,30m² e área total de 84,11m², vaga de garagem nº 02 – Subsolo;

com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 14.571 do 3º CRI de RESENDE/RJ. OBS: **(I) Locado, estando a arrematação condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo respectivo inquilino, podendo ser consultado o contrato de locação junto à VENDEDORA. (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)** Cadastro Municipal nº 24.5.06.15.01.057.01, Imóvel 48.676. **Lance Inicial: R$ 149.900,00.**

Anexo II

VENDEDOR: BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA

CNPJ 14.511.781/0001-93

LOTE 008 – SÃO PAULO/SP – Prédio residencial localizado na Rua Professor Castelo Branco (antiga Rua E-7), nº 339, construído sobre o lote 27, da quadra 45, do Jardim Tietê, em Itaquera, na cidade de São Paulo/SP, medindo 10,00m de frente, por 31,00m da frente aos fundos do lado direito de quem olha o terreno de frente, do outro lado com 32,00m, tendo nos fundos 14,00m, encerrando a área de 374,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 63.109 do 9º CRI de SÃO PAULO/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)** Consta área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 88,00m², totalizando cerca de 300,00m² de área construída, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1018138-71.2023.8.26.0008 (1ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera/SP), na qual se obteve a desocupação do imóvel. **(V)** Cadastro Municipal nº 149.253.0027-9. **Lance Inicial: R$ 429.900,00.**

LOTE 009 – CARAZINHO/RS – Casa residencial em alvenaria, com área construída de 232,61m², localizada na Rua Mirim, nº 41, bairro Operária, no Município de Carazinho/RS, construída sobre o Lote 25, Quadra 78, Setor 04, com área de terreno de 330,00 m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 10.885 do CRI de CARAZINHO/RS. 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)** Cadastro Municipal nº 16419. **Lance Inicial: R$ 269.900,00.**

LOTE 010 – GRAVATAÍ/RS – Prédio Residencial em alvenaria, com a área construída de 139,17m², situado na Rua Neiva da Costa, nº 210, Padre Réus, no Município de Gravataí/RS, construído sobre o terreno constituído da fração 21, com a área superficial de 300,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 69.043 do CRI de GRAVATAÍ/RS. 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)** Cadastro Municipal nº 501972. **Lance Inicial: R$ 89.900,00.**

LOTE 011 – POSSE/GO – Prédio Residencial em Alvenaria, contendo 02 pavimentos, com área total construída de 177,04m², localizado na Rua Antonio Vieira das Neves, Lote 13, Quadra 06 (esquina com a Rua Cândido de Souza Porto), do Setor Guarani, no Município de Posse/GO, com área de 312,50m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 9.612 do 1º CRI de POSSE/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 Ação de Reintegração

de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5693258-85.2026.8.09.0132 (1ª Vara Cível de Posse/GO), aguardando o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(IV)** Cadastro Municipal nº 04.06.013.01. **Lance Inicial: R$ 219.900,00.**

LOTE 012 – JUAZEIRO DO NORTE/CE – Casa residencial em alvenaria, com 02 (dois) pavimentos, com área construída de 171,22m², localizada na Rua Santana Soares, nº 1596, no bairro Jardim Gonzaga, no Município de Juazeiro do Norte/CE, construída sobre o Lote 13-A, Quadra 19, do Loteamento Lagoa Ville, com área de 198,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 40.902 do 2º CRI de JUAZEIRO DO NORTE/CE. 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 Anulatória nº 3007946-74.2026.8.06.0112 (2ª Vara Cível de Juazeiro do Norte/CE). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 3012187-91.2026.8.06.0112 (2ª Vara Cível de Juazeiro do Norte/CE), aguardando o deferimento da liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Cadastro Municipal nº 48017 - 01.23.092.0234.00000. **Lance Inicial: R$ 299.900,00.**

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 **14/12/2026**, a partir das **10:00** horas e será realizado na Rua Barão do Triunfo, 427, salas 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, **Sra. STEPHANI DA SILVA NEVES**, matriculada na JUCESP sob nº 1576.

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 leiloariasmart.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 leiloariasmart.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. O leilão será condicional, ficando 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, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características, localização e estado de conservação, 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 referentes aos Imóveis e que tenham vencido 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. O arrematante ficará responsável pelas parcelas a vencer do IPTU referente ao exercício corrente, caso tenha havido parcelamento junto ao Fisco Municipal.

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 15 (quinze) 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 pagará ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados do momento da arrematação*, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do arremate, a título de comissão, quantia essa que não está incluída no valor da arrematação.

8. FORMALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA

8.1. A alienação dos imóveis 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 (sessenta) 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 arrematante, 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, todavia, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, corrigidos 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. Não havendo a habilitação tempestiva, a VENDEDORA poderá dar seguimento ao processo nas condições e estratégias

processuais que considerar pertinentes, sem que o arrematante possa dela discordar ou reclamar, agora ou no futuro, mantendo-se a responsabilidade do arrematante quanto ao pagamento das custas e despesas processuais, ou de as reembolsar à VENDEDORA, em até 05 (cinco) dias de cada solicitação que lhe for dirigida. Na hipótese de o imóvel ser desocupado antes da citação do réu na ação de reintegração de posse já ajuizada pela VENDEDORA, o arrematante poderá requerer expressamente à VENDEDORA que ela realize a desistência do processo, mantendo-se a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das custas e despesas.

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. 11 3136-0640, pelo whatsapp 11 99514-0467 ou por escrito, via e-mail contato@leiloariasmart.com.br.

11.7. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427/33, que regulam a atividade do Leiloeiro Oficial.

11.8. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Paraná, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.