

**LEILÃO DE IMÓVEIS EM 16/12/2025 - ÀS 11:00 HORAS****Anexo I****VENDEDOR: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A****CNPJ 00.556.603/0001-74**

**LOTE 001 – RIO DE JANEIRO/RJ - Apartamento 208**, localizado no 2º andar do edifício sito à **Rua Carlos de Vasconcelos, nº 21, na freguesia do Engenho Velho (Tijuca), na cidade do Rio de Janeiro/RJ**, contendo 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 cozinha, 1 área de serviço, 2 quartos, 1 banheiro, 1 banheiro de serviço, sacada e dependência de empregada, com área privativa de 74,00m², com a fração de 3/273 do respectivo terreno; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 3.859 do 11º CRI de RIO DE JANEIRO/RJ. 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 – Inscrição Imobiliária nº 3.345.758-1. **Lance Inicial: R\$ 489.900,00.**

**LOTE 002 – RIO DAS OSTRAS/RJ – Imóvel residencial com área construída averbada de 527,43m², localizado na Avenida das Palmeiras, nº 995, no Município de Rio das Ostras/RJ**, construído sobre o Lote de Terreno nº 03-A, da Quadra V, do Loteamento denominado Residencial Verdes Mares, oriundo do remembramento dos Lotes 03, 04 e 05 da referida quadra, situado em zona urbana do município de Rio das Ostras/RJ, perfazendo uma área total de 1.441,74m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 17.268 do CRI de RIO DAS OSTRAS/RJ. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária nº 01.4.03.0485.001. **Lance Inicial: R\$ 439.900,00.**

**LOTE 003 – PORTO FELIZ/SP – Imóvel residencial com área construída de 299,20m², localizado na Rua Conrado Caruba, nº 32, esquina com a Rua João Tomaz de Almeida, na Vila América, no Município de Porto Feliz/SP**, e seu respectivo terreno, com a área de 600,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 66.249 do CRI de PORTO FELIZ/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 informação de que área construída e não averbada na matrícula, totalizando cerca de 425,00m² de área total edificada, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE; **(IV)** Consta Ação Revisional nº 1002884-61.2022.8.26.0471 (2ª Vara Cível de Porto Feliz/SP). **(V)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1003002-66.2024.8.26.0471 (2ª Vara Cível de Porto Feliz/SP), na qual foi cumprida a liminar e houve a desocupação do imóvel. **(VI)** Cadastro Municipal nº 118490. **Lance Inicial: R\$ 569.900,00.**

**LOTE 004 – RIO DE JANEIRO/RJ – Apartamento nº 101 do prédio situado na Rua Professor Plínio Bastos, nº 105, Olaria, Rio de Janeiro/RJ**, e sua correspondente fração ideal de ½ do

respectivo terreno, designado por lote 20 da quadra "F" do PA 24287; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 275.097 do 8º CRI de RIO DE JANEIRO/RJ. OBS: OBS: **(I) Imóvel Locado. (II) A venda do imóvel neste leilão estará condicionada ao não exercício do direito de preferência do inquilino, previsto no art. 27 da Lei nº 8.245/1991. (III)** 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. **(IV)** Inscrição Municipal nº 0917487-1 / CL: 12464-4. **Lance Inicial: R\$ 229.900,00.**

**LOTE 005 – RIO DE JANEIRO/RJ – Apartamento nº 201, com direito a 2 vagas de garagem, do prédio situado na Avenida Professor Plínio Bastos, nº 105, Olaria, Rio de Janeiro/RJ,** e sua correspondente fração ideal de ½ do respectivo terreno, designado por lote 20, da quadra F do PA 24287; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 267.024 do 8º CRI de RIO DE JANEIRO/RJ. OBS: OBS: **(I) Imóvel Locado. (II) A venda do imóvel neste leilão estará condicionada ao não exercício do direito de preferência do inquilino, previsto no art. 27 da Lei nº 8.245/1991. (III)** 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. **(IV)** Inscrição Municipal nº 1618198-4 / CL: 12464-4. **Lance Inicial: R\$ 239.900,00.**

**LOTE 006 – UBERLÂNDIA/MG** – Um terreno situado na Ria Aracaju, nº 240, Santa Rosa, no Município de Uberlândia/MG, designado por Lote 02 da Quadra 23, com a área total de 300,00m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 22.753 do 2º CRI de UBERLÂNDIA/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 área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 217,83m², cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(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), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 60 dias. **(V)** Cadastro Municipal nº 15640. **Lance Inicial: R\$ 349.900,00.**

**LOTE 007 – CUIABÁ/MT – Casa nº 13, do Tipo "A", situado no "Condomínio Planalto IV", localizado na Avenida dos Trabalhadores, bairro Residencial Santa Inês, na cidade de Cuiabá/MT,** constituída de varanda, sala conjugada com a cozinha, banheiro, 02 quartos, com as seguintes áreas: Área Privativa Real = 41,00 m². Área Privativa de Construção = 38,65 m². Área de Uso Comum Real = 0,149 m². Área de Uso Comum de Construção = 0,108 m². Área Total Real = 41,499 m². Área Total de Construção = 38,758 m²; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 60.917 do 6º CRI de CUIABÁ/MT. 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 área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 67,20m², cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação Anulatória nº 1008326-

49.2025.8.11.0041 (3ª Vara de Direito Bancário de Cuiabá/MT), com sentença de improcedência, mantida em apelação, aguardando julgamento de embargos de declaração pelo TJMT. **(V)** Inscrição Municipal nº 01.9.13.005.1060.013. **Lance Inicial: R\$ 179.900,00.**

**LOTE 008 – NITERÓI/RJ – Apartamento nº 504, do bloco "B", situado na Rua Araújo Pimenta nº 402, bairro Ingá, no Município de Niterói/RJ**, e respectiva fração ideal de 0,8128/100 da área do terreno designada pela letra B, no 2º subdistrito do 1º distrito, sendo as vagas na garagem vinculadas ao condomínio; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 8.621 do 2º OFÍCIO da 1ª CIRCUNSCRIÇÃO de NITERÓI/RJ. 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 área construída e não averbada na matrícula de aproximadamente 217,83m², cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação Anulatória nº 0829595-29.2025.8.19.0002 (7ª Vara Cível de Niterói/RJ). **(V)** Cadastro Municipal nº 1545243 (SQL 0103.0033.0800). **Lance Inicial: R\$ 119.900,00.**

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

**LOTE 009 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 18, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,05 metros, onde confronta com o lote nº 19 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,04 metros, onde confronta com o lote nº 17, encerrando a área de 330,49 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.439 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512390000040. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 010 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 19, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,07 metros, onde confronta com o lote nº 20 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,05 metros, onde confronta com o lote nº 18, encerrando a área de 330,71 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.440 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512280000040. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 011 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 20, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,09 metros, onde confronta com o lote nº 21 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,07 metros, onde confronta com o lote nº 19, encerrando a área de 330,92 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.441 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512160000040. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 012 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 21, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,11 metros, onde confronta com o lote nº 22 e do lado esquerdo, de igual

orientação, mede 30,09 metros, onde confronta com o lote nº 20, encerrando a área de 331,13 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.442 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512160002140. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 013 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 22, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,13 metros, onde confronta com o lote nº 23 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,11 metros, onde confronta com o lote nº 21, encerrando a área de 331,35 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.443 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512160002240. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 014 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 23, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, Município de Sorocaba/SP, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,15 metros, onde confronta com o lote nº 24 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,13 metros, onde confronta com o lote nº 22, encerrando a área de 331,56 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.444 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512160002340. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 015 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 24, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, Município de Sorocaba/SP, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,17 metros, onde confronta com o lote nº 25 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,15 metros, onde confronta com o lote nº 23, encerrando a área de 331,78 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.445 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512160002440. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 016 – VOTORANTIM/SP – Lote de terreno nº 25, da quadra “O”, do loteamento denominado Jardim Residencial Sun Lake**, Município de Sorocaba/SP, com frente à Avenida Jaziel de Azevedo Ribeiro onde mede 11,00 metros; dos fundos mede 10,01 metros, onde

confronta com a Rua Três; do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, mede 30,09 metros, onde confronta com a Área Verde 02 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 30,17 metros, onde confronta com o lote nº 24, encerrando a área de 316,51 metros quadrados; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 13.446 do CRI de VOTORANTIM/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária: 123247512160002540. **Lance Inicial: R\$ 149.900,00.**

**LOTE 017 – SÃO PAULO/SP – Prédio residencial localizado na Rua Professor Castelo Branco (antiga Rua E-7), nº 339**, construída sobre o lote 27, da quadra 45, do Jardim Tietê, em Itaquera, na cidade de São Paulo/SP, medindo 10,00ms de frente, por 31,00ms da frente aos fundos, do lado direito de quem olha o terreno de frente, do outro lado com 32,00ms, tendo nos fundos 14,00ms, encerrando a área de 374,00m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 63.109 do 9º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta que o imóvel possui área construída averbada de 212,00m<sup>2</sup> e área construída e não averbada de aproximadamente 88,00m<sup>2</sup>, providência que fica 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 – Foro Regional VII - Itaquera/SP), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 60 dias. **(V)** Cadastro Imobiliário (SQL): 149.253.0027-9. **Lance Inicial: R\$ 469.900,00.**

## **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 **16/12/2025**, a partir das **11:00** horas e será realizado na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04602-001, e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Beatriz Oliveira Assis**, matriculada na JUCESP sob nº 1478, representante legal da Leiloaria Smart, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.695/0001-90.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

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

**6.2. IMÓVEIS DESOCUPADOS: (i) À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação; ou (ii) A Prazo, com pagamento de 40% (quarenta por cento) de sinal de negócio e saldo restante em até 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 telefone (11) 3136-0640, pelo whatsapp 11 94484-5588 ou por escrito, via e-mail contato@leiloariasmart.com.br.

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

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.

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