LEILÃO DE IMÓVEIS RODOBENS – 26/08/2025

Anexo I

LOTE 01 PORTO ALEGRE/RS – Casa n° 203, situado na Rua Sylvio Sanson, esquina com a Rua Engenheiro Sadi Castro, Lote 36 da Quadra F-1, Sarandi. Área construída: 183,00m², Área terreno: 275,00m². Matrícula 29.461 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Processo:** Há processos de nº 5005911-84.2016.8.21.0001; 5008168-10.2022.8.21.5001. **Lance condicional: R$ 199.000,00.**

LOTE 02 DRACENA/SP – Terreno S/N, situado na Rua Um esquina com Rua Oito, Lote 21, Quadra 02, Royal Residence. Área do terreno: 239,75 m². Matrícula 35.796 do RI local. **Obs.** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R$ 55.000,00**

LOTE 03 PAULISTA/PE - Casa Condomínio n° 02, situado na Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite nº 10170, Residencial Privê Ilha das Gaivotas, Maria Farinha. Área construída: 122,50m², Área terreno: 2.673,28m². Matrícula 3.733 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. Pendente de averbação dos leilões negativos, a qual será providenciada pelo vendedor sem prazo determinado para conclusão. **Lance condicional: R$ 211.900,00.**

LOTE 04 ALMIRANTE TAMANDARÉ/PR - Casa n° 03, situado na Joaquim Nabuco nº 510, Jardim Sao Carlos. Área construída: 107,86m², Área terreno: 177,80m². Matrícula 18.303 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Condicional: R$ 129.350,00.**

LOTE 05 BARROLÂNDIA/TO - Casa n° 169, situada na Rua 13 de maio, Lote 13 – Quadra 171. Área construída: 162,46m², Área terreno: 288,10m². Matrícula 866 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. Pendente de averbação dos leilões negativos, a qual será providenciada pelo vendedor sem prazo determinado para conclusão. **Processo:** Há processos de nº 0001203-66.2025.8.27.2726. **Lance condicional: R$ 89.000,00.**

LOTE 06 VILA MARIA/RS – terreno s/n, situado na Rua RS-132. Área terreno: 30.775,00m². Matrícula 37.661 do RI local. **Obs.** Imóvel desocupado. Pendente de averbação dos leilões negativos, a qual será providenciada pelo vendedor sem prazo determinado para conclusão. **Lance Inicial: R$ 199.000,00.**

LOTE 07 HERVAL D'OESTE/SC - Terreno S/N, situado na Rua Giacomina Thereza Hardt (antiga rua B), Lote 15 da Quadra 35. Área terreno: 569,94m². Matrícula 7.683 do RI local. **Obs.** Imóvel desocupado. **Processo:** Há processo de nº 5001309-28.2025.8.24.0235. **Lance Condicional: R$ 113.400,00.**

LOTE 08 PORTO NACIONAL/TO- Casa n° 03, situado na Rua 09, Lote 28, quadra 22, Distrito de Luzimangues – Loteamento São José. Área contruída: 73,16m², Área terreno: 370,58m². Matrícula 2.103 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Condicional: R$ 50.400,00.**

LOTE 09 SÃO PAULO/SP - Casa n° 157 , situado na Praça Itálico Ancona Lopez, Lote 295 da quadra 17, Vila Albertina. Área construída: 196,00m², Área terreno: 225,00m². Matrícula 17.639 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Processo:** Há processo de nº 1023959-64.2024.8.26.0576. **Lance condicional: R$ 499.000,00.**

LOTE 10 ARAXÁ/MG- Casa n° 535, situado na Rua São Cristóvão, Lote 05 da Quadra 16, São Cristóvão. Área construída: 135,50m², Área terreno: 300,00m². Matrícula 787 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. Pendente de averbação dos leilões negativos, a qual será providenciada pelo vendedor sem prazo determinado para conclusão**. Processo:** Há processo de nº 5008394-79.2022.8.13.0040. **Lance Inicial: R$ 270.000,00.**

EDITAL DE LEILÃO

RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, inscrita no CNPJ sob n° 51.855.716/0001-01, com sede em São José do Rio Preto/SP, ***BANCO RODOBENS S/A***, inscrito no CNPJ sob n° 33.603.457/0001-40, com sede em São Paulo/SP, e ***LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA***, inscrita no CNPJ sob n° 60.250.776/0001-91, com sede em Franca/SP, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, tornam público, que venderão em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, 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 www.leiloariasmart.com.br , para envio de lances ***on-line***, encerrando-se no dia **26/08/2025**, a partir das **14:00** horas e será realizado na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP e estará a cargo do Leiloeira Oficial, **Sra. Beatriz Oliveira Assis**, matriculada na JUCESP sob nº 1.478.

1. OBJETO

1.1. Alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2. CONDIÇÕES DE VENDA

2.1. Os lances serão ofertados em moeda nacional, obedecidas às condições deste Edital.

2.2. Os Imóveis aqui anunciados, de propriedade dos VENDEDORES, serão vendidos por intermédio do leiloeiro um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para venda, reservando-se aos VENDEDORES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

2.3. Fica reservado aos VENDEDORES o direito de retirar, aprovar exceções ou reunir os imóveis em lotes, a seu exclusivo critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro Oficial.

2.4. Os imóveis integrantes do leilão serão alienados em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontram, inclusive no tocante à eventuais, ações judiciais, ocupantes, locatários e posseiros, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características e estado de conservação, devendo o COMPRADOR examinar os imóveis antes do leilão, nas hipóteses em que esta verificação for possível e cientificar-se de todas as circunstâncias que os envolvem. Importante destacar que é desde já de conhecimento e concordância do COMPRADOR de imóvel alienado na condição de ocupado, que o adquire sem tê-lo conhecido e nas condições em que estiver à época em que lhe for possibilitada a ocupação nada tendo a reclamar a esse respeito.

2.5. As vendas são operadas na modalidade *ad corpus,* motivo pela qual os VENDEDORES não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado.

2.6. Os VENDEDORES não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias.

2.7. Os VENDEDORES não respondem pelos débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, cuja providência e encargos para a regularização serão assumidos integralmente pelo COMPRADOR, ficando também os VENDEDORES desobrigados para todos os fins e efeitos de direito, de todos os atos que visam a sua regularização.

2.7.1. As empresas VENDEDORAS se responsabilizam pelo pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel, referentes à IPTU e Condomínio até a data do leilão, salvo menção expressa na descrição do lote específico.

2.8. Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o COMPRADOR assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

2.9. O COMPRADOR assinará, no ato da arrematação, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel. Para tanto, deverá estar munido dos seguintes documentos:

2.9.1. O COMPRADOR Pessoa Física deverá apresentar e fornecer cópias dos seguintes documentos: (i) RG/RNE, (ii) CPF/MF, (iii) Certidão de Casamento e pacto se houver, (iv)Comprovante de Residência (conta de água, luz ou telefone). Deverão ser apresentados também os documentos dos cônjuges. Caso o comprador seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no País.

2.9.2 O COMPRADOR Pessoa Jurídica deverá apresentar e fornecer cópias autenticadas dos seguintes documentos: (i) Cartão do CNPJ, (ii) Estatuto/Contrato Social e respectivas alterações, (iii) a Documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação.

2.9.3. Na hipótese de representação por terceiro (arrematação por procuração), deverá ser apresentado Instrumento Público de Procuração, tanto de pessoa física quanto de jurídica. A procuração deverá ser lavrada por instrumento público, ou seja, lavrada em tabelionato de notas, constando poderes expressos para compra de imóveis.

2.9.4. Os menores de 18 anos, não poderão adquirir algum imóvel, ao não ser que se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, e só poderá efetuar a compra através da opção 1, À VISTA.

2.10. Os pagamentos somente serão aceitos através de transferência bancária disponível/TED junto a conta corrente de titularidade dos VENDEDORES, a constar no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra.

2.11. Os valores apresentados no site não são os valores mínimos de Leilão, e sim, serão vendidos como "Condicional" para aprovação das Empresas VENDEDORAS.

3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. À Vista: Para os imóveis arrematados, o pagamento será feito mediante deposito via TED em até 24 horas, contados da data da aprovação da venda, para conta dos VENDEDORES e leiloeiro oficial.

3.2. Parcelamento: Sinal 20% + saldo em 12 parcelas (Sem juros e sem correção).

3.3. O COMPRADOR pagará à vista a importância da totalidade do valor do arremate, aos VENDEDORES. As hipóteses de retenção do sinal em caso de rescisão dos Compromissos de Compra e Venda firmados por ocasião da arrematação estarão contempladas nos respectivos instrumentos.

3.4. Os imóveis que tenham suas dívidas declaradas no Anexo I deste Edital, somente poderão ser adquiridos através da opção 1, À VISTA, sendo certo que, em caso de aquisição dos imóveis em questão, os

COMPRADORES assumirão integralmente a responsabilidade pelo pagamento de todas as dívidas incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos e instituições competentes, exonerando-se os VENDEDORES de qualquer responsabilidade quanto a tais dívidas.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.1. Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, caberá ao COMPRADOR pagar ao Leiloeiro, no ato do arremate e em cheque separado, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a título de comissão.

4.2. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance ou da proposta escrita.

4.3. O COMPRADOR fica ciente que a Comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a venda não for concretizada por razões de cancelamento por parte dos VENDEDORES.

5. FORMALIZAÇÃO

5.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada: (i) mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para o COMPRADOR cujo pagamento for feito à vista,

5.2. No dia do Leilão, após a arrematação, em até 5 dias, as partes firmarão Compromisso de Compra e Venda, com o intuito de formalizar o negócio até que sejam adotadas todas as providências cabíveis para a lavratura da escritura definitiva.

5.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, sendo somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte dos VENDEDORES.

5.4. Ressalvada a hipótese, de constar do Anexo I, informação divergente e/ou incompatível, no ato da lavratura do Instrumento Aquisitivo de Venda e Compra os VENDEDORES obrigam-se a fornecer ao COMPRADOR ficha da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações se for o caso, comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, se for o caso, sob sua responsabilidade, certidão de quitação do condomínio, se for o caso, Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

5.5. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

5.6. As despesas relativas às custas processuais e com honorários advocatícios relativas ao custeio dos processos cabíveis para desocupação dos imóveis que ainda se encontram ocupados, ou para os que já foram desocupados por força de decisão liminar, com processo ainda em andamento, correrão por conta do COMPRADOR arrematante.

5.7. As minutas de escrituras, e/ou dos demais instrumentos receberão as alterações, que eventualmente se façam necessárias, à sua adequação aos termos e condições deste Edital, e as que vierem a ser fixadas em normas Municipais, Estaduais ou Federais, aplicáveis à espécie.

5.8. Independentemente da data em que for formalizada a transmissão da posse do Imóvel, e independentemente do efetivo ingresso do COMPRADOR no Imóvel arrematado, será de integral responsabilidade do COMPRADOR, o pagamento de todos os impostos, taxas e despesas de condomínio, que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel arrematado, a partir da data em que o Leilão foi realizado, ainda

que tais débitos estejam lançados em nome dos VENDEDORES ou de terceiros. Será, ainda, responsabilidade do COMPRADOR, a atualização dos registros relativos ao imóvel, nos competentes órgãos da administração e concessionárias de serviços públicos.

5.9. No caso de sustados os cheques dados em pagamento e/ou forem devolvidos por insuficiência de fundos, além de ficar desfeita a venda, pagará o arrematante 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação que será cobrado, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do Art. 585, Inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (Art. 171, Inciso VI, do Código Penal) e do Art. 580 do Código do Processo Civil.

5.10. Os **VENDEDORES** a seu critério irão escolher o tabelião e o cartório para lavrar as escrituras dos imóveis, em hipótese alguma o COMPRADOR poderá indicar o escrevente, tabelião ou cartório para esse tipo de serviço. As escrituras de venda serão lavradas em até 60 (sessenta) dias a contar do pagamento do imóvel (para os casos onde a matrícula esteja com as devidas averbações de leilões negativos da lei).

6. EVICÇÃO DE DIREITOS

6.1. Sobre os imóveis poderão existir ações judiciais ainda em andamento discutindo os direitos aquisitivos, motivo pelo qual o **COMPRADOR** desde já apresenta concordância e ciência do andamento jurídico de cada caso.

6.2. Os comitentes **VENDEDORES** responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos **VENDEDORES**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos **VENDEDORES** pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IGP-M/FGV.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. INADIMPLÊNCIA - O não pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), além do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas e à empresa comitente. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

7.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo acima estipulado (03 dias úteis), não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no SITE www.leiloariasmart.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

7.3. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Av. Angélica nº 1.996, 6º andar, São Paulo/SP.

7.4. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas, antes da apresentação dos lances. Ao concorrer no Leilão, na aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado

de todas as condições estipuladas neste Edital e também, nas minutas dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra à vista.

7.5. Observada a hipótese de o imóvel estar ocupado, a posse indireta será transmitida ao arrematante quando do registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da Escritura de Compra e Venda.

7.6. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativos ou judiciais necessários para a liberação ou desocupação dos imóveis correrão por conta do COMPRADOR.

7.7. Complementa o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o encarte publicitário do referido leilão, publicado no site www.leiloariasmart.com.br , onde consta as Condições de Venda dos VENDEDORES e a Descrição dos Lotes, o qual deverá o potencial arrematante tomar conhecimento prévio ao leilão.

7.8. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

7.9. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 11 3136-0640 ou por escrito, via e-mail contato@leiloariasmart.com.br, em até 3 (três) dias úteis, antes da data de realização do leilão ou consulte o site www.leiloariasmart.com.br, atualizado diariamente.

7.10. As demais condições, obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.