

SUMÁRIO DO EDITAL PARA VENDA DE IMÓVEL

1. OBJETO:	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos no anexo 03 do presente edital.		
2. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO/ INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES			
Data:	13/05/2025	Hora:	13:00
Modalidade:	(X) online: https://www.leiloei.com		() presencial: [endereço leiloeiro oficial]
Modo de Disputa	(X) Aberto () Fechado	Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)
3. VENDEDOR			
FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO, doravante denominada FHE, é uma entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pela Lei no 6.855, de 1980, sem fins lucrativos, com autonomia administrativa, integrante do Sistema Financeiro de Habitação, sediada à Avenida Duque de Caxias s/no, Setor Militar Urbano, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o no 00.643.742/0001-35 e no CF/DF sob o no 07.483.284/001-05.			
4. LEILOEIRO(A) OFICIAL ["LEILOEIRO"]			
Nome:	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi	CPF:	288.188.338-98
Inscrição na Junta Comercial (UF):	SP	Nº da Inscrição:	950
Preposto::		CPF:	
Telefone:	(11) 34225-998	E-mail:	felipe@leiloei.com
Endereço:	Av. Nove de Julho, 3229, Jd. Paulista	Complemento:	
Cidade/UF:	São Paulo/SP	CEP:	01407-000
5. PORTAL DE IMÓVEIS			
a. Portal de imóveis disponíveis para venda, desenvolvido e mantido por Resale Tecnologia e Serviços S/A: www.resale.com.br			
6. FORMA DE PAGAMENTO			
(X) À Vista	100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)		
(X) Financiamento imobiliário	20% de entrada		

() Parcelado	
7. TAXA DE SERVIÇO PAGIMOVEL	
1% sobre o valor do lance vencedor ou o valor de R\$ 1.850,00, o que for maior.	
8. ELEIÇÃO DO FORO	
Fica eleito o foro da cidade de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital.	

São Paulo/SP, 17 de Abril de 2025.

Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi

Leiloei.com

1. ÍNDICE:

ITEM ASSUNTO

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
2. MODO DE DISPUTA
3. TIPO
4. OBJETO
5. PREÇO MÍNIMO
6. COMISSÃO DO LEILOEIRO
7. TAXA DE SERVIÇO
8. REFERÊNCIA DE TEMPO
9. HABILITAÇÃO
10. PROPOSTA
11. LANCES VIA INTERNET
12. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME
13. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO
14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
15. FORMALIZAÇÃO
16. DESISTÊNCIA
17. MULTA
18. OUTRAS CONDIÇÕES

2. ANEXOS AO EDITAL:

Anexo 01: Relação de Documentos;

Anexo 02: Termo de Desistência;

Anexo 03: Modelo de Contrato de Prestação de Serviços com a Pagimovel;

Anexo 04: Relação dos Imóveis.

EDITAL

O **VENDEDOR**, devidamente qualificado no **item 3** do Sumário deste Edital, por meio da utilização de recursos de tecnologia da informação–INTERNET, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo de alienação na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados no Anexo 04, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO**, de acordo com os termos deste Edital.

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se exclusivamente lances via INTERNET, mediante condições de segurança, criptografia e autenticação, em todas as suas fases conforme previsto no **item 12** deste Edital. A sessão pública para a disputa dos lances, dirigida pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário deste edital, será realizada de acordo com as regras do presente Edital e seus Anexos, data e hora descritos no Sumário do Edital.
- 1.2 Os trabalhos serão conduzidos pelo **LEILOEIRO**, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados/transferidos para o aplicativo constante da página do leiloeiro ou realizados diretamente no **Portal**.
- 1.3 As informações acerca dos imóveis disponíveis para lances estarão disponíveis para consulta no website do **LEILOEIRO** e também no **Portal** (24x7).
- 1.4 Quando estiverem desocupados, os imóveis, sem prejuízo da exposição virtual poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** para agendamento de visita ao bem interessado.

2. MODO DE DISPUTA

- 2.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

3. TIPO

- 3.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

4. OBJETO

- 4.1 O objeto do presente Edital é o procedimento para alienação de Bens Imóveis não de uso (*ad corpus*) de propriedade ou gestão da cobrança do **VENDEDOR**, relacionados e descritos no **Anexo 04** deste Edital.
- 4.2 Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 04** do presente Edital possuem matrícula registrada em nome do **VENDEDOR**.
- 4.3 Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 04** do presente Edital serão ofertados na situação jurídico/processual em que se encontram, assumindo, o

- ARREMATANTE**, de modo expresse, os riscos correspondentes a todas as pendências judiciais e/ou administrativas incidentes sobre os bens imóveis.
- 4.4** O **ARREMATANTE** ficará responsável pelas providências judiciais e administrativas referentes ao imóvel, ficando, também, sob sua responsabilidade a regularização do bem perante os órgãos competentes, tais como, Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, INCRA, Receita Federal, entre outros, bem como adoção de medidas para desocupação do imóvel, se for o caso, eximindo o **VENDEDOR** de quaisquer ônus e providências para a regularização.
- 5. PREÇO MÍNIMO**
- 5.1** Os preços mínimos dos bens encontram-se discriminados no **Anexo 04**. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer **MAIOR LANCE**, igual ou superior ao lance mínimo, conforme **item 6** do Sumário deste Edital e conforme contido no **subitem 14.1 do corpo do Edital**, sempre condicionado à aprovação pelo **VENDEDOR** do lance vencedor após o leilão.
- 5.2** O **VENDEDOR** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.
- 6. COMISSÃO DO LEILOEIRO**
- 6.1** O **ARREMATANTE** pagará ao leiloeiro oficial, a título de comissão, a importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.
- 6.1.1** No presente leilão, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o respectivo pagamento em conta corrente a ser informada pelo leiloeiro, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.
- 6.2** O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.
- 7. TAXA DE SERVIÇO (Pós-Vendas)**
- 7.1** O **ARREMATANTE** pagará à Pagimovel® a taxa informada no Sumário do Edital que incidirá sobre valor do lance vencedor.
- 7.1.1** A Pagimovel® é unidade de negócios da empresa Resale Tecnologia e Serviços SA, responsável pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo de compra, e é empresa devidamente contratada pelo **VENDEDOR**, devidamente qualificado no **item 3** do Sumário deste Edital, conforme Contrato de Prestação de Serviços, assinado entre as partes.
- 7.2** A gestão do envio e controle de assinaturas da ata de Arrematação, do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, do pagamento correspondente ao valor integral do lance vencedor, da lavratura da Escritura Pública Venda e Compra e do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente será promovida de forma centralizada pela Pagimovel®, conforme contido nos **itens 15** deste Edital.
- 7.3** Para a execução das atividades realizadas pela Pagimovel®, o **ARREMATANTE** deverá assinar o Contrato de Prestação de Serviços, minuta anexa (**Anexo 03**),

- via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.
- 7.3.1** Após a aprovação da proposta pelo Banco, o **ARREMATANTE** terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para promover o pagamento da importância determinada no item 7.1.
- 7.4** O valor da taxa de Serviço da Pagimovel® não compõe o valor do lance ofertado.
- 8. REFERÊNCIA DE TEMPO**
- 8.1** Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília – DF, sendo que nas localidades onde houver diferença de fuso horário, o horário adotado será o do local da realização do leilão, dessa forma serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.
- 9. HABILITAÇÃO**
- 9.1** A habilitação dar-se-á pelo pagamento das quantias descritas nos **itens 6 e 7** deste Edital.
- 10. PROPOSTA**
- 10.1** A forma de pagamento seguirá a descrita no **item 5** do Sumário do Edital.
- 10.2** A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.
- 10.3** O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, descrito no Sumário deste Edital, os documentos que constam do **Anexo 01**, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.
- 10.3.1** Apresentação da proposta constando o valor do lance ofertado e declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, se for o caso, conforme **Anexo 01**.
- 10.3.2** Apresentação de documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, quando optante de financiamento imobiliário.
- 10.3.3** Apresentação dos documentos que constam do **Anexo 01**.
- 10.3.4** Quando ocorrer alteração da proposta inicial, em virtude de modificações nos valores financiados, da linha de crédito, o **ARREMATANTE** deverá assinar aditivo de sua proposta com as devidas atualizações.
- 10.4** O **ARREMATANTE** vencedor deverá assinar a Ata de Arrematação, conforme **item 14.1.1** deste Edital, via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 16** deste Edital.
- 11. LANCES VIA INTERNET**
- 11.1** Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances prévios ao Leilão realizados no site do **LEILOEIRO**.
- 11.1.1** Ficam expressamente vedados lances prévios realizados por e-mail, correio ou pessoalmente no escritório do **LEILOEIRO**.

- 11.2** O **ARREMATANTE** que tiver seu lance declarado vencedor, deverá depositar o valor referente à comissão do leiloeiro em conta corrente a ser informada pelo **LEILOEIRO**, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários.
- 11.2.1** A não realização do pagamento da comissão do **LEILOEIRO** nos prazos estabelecidos neste Edital serão considerados como desistência, conforme **item 15** deste Edital, e o **ARREMATANTE** será responsabilizado pela não concretização do negócio.
- 11.2.2** Independente do prazo do depósito citado no *caput* deste item, o **ARREMATANTE** deve cumprir o prazo estabelecido nos **itens 10.3 e 10.4** deste Edital para encaminhamento e assinatura dos documentos.
- 11.2.3** Em nenhuma hipótese, o **VENDEDOR** se responsabilizará por qualquer defeito ou impossibilidade de operacionalização do equipamento de telefone ou computador, etc., de quaisquer dos interessados/arrematantes.

12. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

- 12.1** O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário do Edital, que terá, em especial, as seguintes atribuições:
- a) acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
 - b) responder às questões formuladas pelos ofertantes durante o certame;
 - c) conduzir os procedimentos relativos aos lances;
 - d) declarar o vencedor;
 - e) elaborar a ata da sessão.
- 12.2** Os lances deverão ser ofertados pelos interessados ou seus legítimos representantes.
- 12.3** Considerar-se-á legítimo representante do **ARREMATANTE**, nos leilões e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração.
- 12.3.1** No caso de pessoas jurídicas, o instrumento público ou particular de procuração deverá ser acompanhado de cópia do estatuto ou contrato social em vigor comprovando a capacidade de o signatário nomear procurador, e, quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário.
- 12.3.2** Sendo o representante da pessoa jurídica proponente o seu sócio, proprietário, dirigente (ou assemelhado), este deverá apresentar cópia do respectivo Estatuto ou Contrato Social, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.
- 12.4** O credenciamento do proponente e de seu representante legal implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade para realização das transações inerentes ao Leilão.

- Credenciamento para Efetuar Lances na *INTERNET* -

- 12.5** Para efetuar lances, os interessados devem dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas após credenciamento, que deverá ser efetuado até 01 (um) dia antes da realização do Leilão no site do **LEILOEIRO**.

- 12.6** A chave de identificação e a senha terão validade somente para o presente Leilão, sendo canceladas após o evento.
- 12.7** É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao **VENDEDOR** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

- Participação -

- 12.8** A participação na sessão pública do **Leilão** dar-se-á por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente oferta de lances, via *Internet*, no site do **LEILOEIRO** ou do **Portal**.
- 12.9** A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de todos os termos do presente Edital e seus Anexos, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome em qualquer fase da alienação, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.
- 12.10** A validade da proposta será de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do **Leilão**.
- 12.11** Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do **Leilão**, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

- Abertura -

- 12.12** A partir do horário previsto neste edital, terá início a sessão pública do Leilão, passando o leiloeiro a aceitar lances a partir do preço mínimo ou do maior valor ofertado, conforme o caso.
- 12.13** Aberta a etapa competitiva, os ofertantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances.
- 12.14** Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.
- 12.15** A cada lance ofertado, o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo valor.
- 12.16** Só serão aceitos lances cujo valor seja superior ao do último lance que tenha sido anteriormente ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o lote.
- 12.17** Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmos valores, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 12.18** Durante o transcurso da sessão pública, os participantes serão informados, em tempo real, do valor do lance. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.
- 12.19** O leiloeiro encerrará a sessão mediante encaminhamento de aviso de fechamento iminente dos lances. Findo o prazo dado, será encerrada a recepção de lances.
- 12.20** O acompanhamento do evento será feito exclusivamente pela *Internet*.

12.21 O sistema informará a melhor proposta imediatamente após o encerramento da etapa de lances.

13. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

13.1 No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que cotar o **MAIOR PREÇO**.

13.2 Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação, comercial e jurídica, pelo **VENDEDOR** após o Leilão. A negativa de venda pelo **VENDEDOR** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto os indicados no **item 6 e 7** acima.

13.3 Serão desclassificadas as propostas que:

- a) não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
- b) apresentarem o valor total da proposta inferior ao preço mínimo constante do **Anexo 04** deste Edital, para o imóvel pretendido;
- c) não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso;
- d) não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**;
- e) não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme **item 15.1.1** deste Edital.

14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

14.1 Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País, conforme **item 6** do Sumário do Edital.

14.2 O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste edital e a taxa descrita no Sumário deste Edital sobre valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento à Pagimovel®, a título de taxa de serviço, sendo que o pagamento da taxa de serviço deverá seguir o contido no **item 7** deste Edital.

- PAGAMENTO INTEGRAL POR MEIO DE RECURSOS PRÓPRIOS

14.3 O **ARREMATANTE** vencedor pagará ao **VENDEDOR**, por meio de recursos próprios, a importância correspondente ao valor, conforme indicado no **item 6** do Sumário deste Edital, que deverá ser realizado no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel.

- PAGAMENTO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

14.4 Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios, na proporção indicada no **item 6** do Sumário do Edital, no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, nos termos do **item 15.1.2** deste Edital.

- 14.5** O saldo do preço do imóvel, a ser pago por meio do Financiamento Imobiliário, deverá ser creditado ao **VENDEDOR** em até **135 (cento e trinta cinco)** dias corridos, após a assinatura do contrato descrito no **item 15.1.2** deste edital.
- 14.6** No pagamento por meio de financiamento imobiliário será de responsabilidade do proponente providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, bem como apresentar proposta, contendo declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, conforme **Anexo 01**.
- 14.7** No caso de financiamento imobiliário, o prazo, as modalidades, as condições do interessado, as condições de ocupação do imóvel e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento imobiliário.
- 14.8** Aqueles interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão dirigir-se às instituições financeiras, em tempo hábil para inteirar-se das condições gerais e habilitar-se ao crédito, antes do prazo estipulado para realização do leilão, além de verificar o limite de crédito disponibilizado para o financiamento.
- 14.9** No caso de financiamento imobiliário os interessados, obrigatoriamente, deverão ter que comprovar a aprovação prévia do crédito, conforme **item 10.3.2** deste Edital, para apresentação da proposta.
- 14.10** Para fins de obtenção de financiamento imobiliário, será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, tanto documentos do comprador, do **VENDEDOR**, como do imóvel.
- 14.11** No caso de eventual documento do **VENDEDOR** ou do imóvel que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, este poderá solicitar formalmente ao **VENDEDOR**.
- 14.12** Os documentos listados a seguir são os normalmente solicitados pelas instituições financeiras para a análise de concessão de financiamento imobiliário. Os proponentes deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para a concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se haverá necessidade de documentação não listada nos itens a seguir e que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, em caso positivo o interessado deverá verificar junto ao **VENDEDOR** sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito.
- 14.12.1** Documentos do **VENDEDOR**:
- 14.12.1.1** CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
- 14.12.1.2** Certidão negativa de débitos junto ao INSS;
- 14.12.1.3** Certidão Negativa de débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- 14.12.1.4** Certidão Negativa de débitos relativos a tributos estaduais;
- 14.12.1.5** Certidão Negativa de débitos relativos a tributos municipais;
- 14.12.1.6** CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;
- 14.12.1.7** Ata da Assembleia que elegeu a Diretoria.

14.12.2 Documentos do imóvel:

14.12.2.1 Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

14.12.2.2 Certidão Vintenária do Imóvel;

14.12.2.3 Certidão Negativa de Tributos Municipais;

14.12.2.4 Declaração de Inexistência de Débito Condominial, assinada pelo síndico, acompanhada de Ata de Assembleia que o elegeu ou cópia do contato com a Administradora do Condomínio, acompanhada de Ata da Assembléia que aprovou a referida empresa.

14.13 Os interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se a documentação citada no **item 14.12** é suficiente. Havendo necessidade de documentação complementar, o interessado deverá verificar junto ao **VENDEDOR** sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito.

14.14 Na existência de algum apontamento em um dos documentos relacionados no **item 14.12**, que venha a ser indicado pela instituição financeira como impeditiva da concessão do financiamento imobiliário o **VENDEDOR** prestará os devidos esclarecimentos à respectiva instituição, caso solicitado formalmente, e em casos de esclarecimentos ou documentos complementares que não possam ser produzidos por iniciativa própria do proponente.

14.15 O **ARREMATANTE** deverá verificar se o **VENDEDOR** e o imóvel, incluindo as condições de ocupação do imóvel, atendem às condições e exigências para obtenção de crédito junto à instituição financeira escolhida, sendo de sua inteira responsabilidade caso o crédito não seja liberado no prazo previsto neste Edital, caracterizando sua desistência nos termos do **item 16**.

14.16 O **ARREMATANTE** também deverá atentar-se para os casos de imóveis ocupados, quanto à viabilidade de realização de vistoria no imóvel, item exigido para liberação do financiamento imobiliário, caracterizando em caso de inviabilidade vistoria e, por consequência, não liberação do crédito no prazo previsto neste Edital, sua desistência nos termos do **item 16** deste Edital. O **ARREMATANTE** fica ciente que é sua responsabilidade verificar a viabilidade da realização da vistoria do imóvel antes da apresentação de sua proposta/lance.

14.17 A desistência será caracterizada, no caso de proposta para pagamento por meio de financiamento imobiliário quando:

- a. o valor correspondente não seja creditado ao **VENDEDOR**, por qualquer motivo, pela instituição financeira escolhida pelo proponente;
- b. tendo o proponente o financiamento imobiliário cancelado ou não apresentando as condições exigidas para sua obtenção;
- c. quando o proponente não efetuar, no prazo previsto, o pagamento do valor total da proposta com recursos próprios.

14.18 As tratativas de qualquer assunto referente ao financiamento imobiliário deverão ser negociadas diretamente com a agência da instituição financeira responsável pela operação.

14.19 O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste edital e o valor correspondente à taxa de serviço da Pagimovel®, sendo que o pagamento da taxa de serviço deverá seguir o contido no **item 7** deste Edital.

15. DA FORMALIZAÇÃO

15.1 A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 04** será formalizada mediante:

14.1.1 A assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão;

14.1.2 A assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel;

14.1.3 lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra que deverá ser realizada em até 45 (quarenta e cinco) dias, após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e a quitação do preço do imóvel, podendo ser prorrogada caso ocorra alguma exigência cartorária adicional ou dificuldade na formalização das assinaturas necessárias.

15.2 Na hipótese do pagamento ser efetuado por meio de recursos próprios e financiamento imobiliário, será adotado, na formalização do negócio, o instrumento utilizado pela instituição financeira que conceder o financiamento imobiliário, Instrumento este que deverá ser registrado em até 90 (noventa) dias corridos da assinatura da data do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, sob pena, de não cumprido este prazo, o **ARREMATANTE** ser considerado desistente, conforme **item 16** deste Edital, salvo se outro prazo for indicado, formalmente, pelo **VENDEDOR**. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por 30 dias, quando solicitado pelo **ARREMATANTE** durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo **VENDEDOR**.

15.2.1 A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas de preferência do **VENDEDOR**, seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

15.2.2 O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Pública Venda e Compra no Tabelião de Notas e do registro no Cartório de Registro Competente por meio de guias, TED ou boleto bancário, conforme exigências do Tabelião de Notas e do Cartório de Registro Competente.

15.2.3 Em caso de pagamento por meio de financiamento imobiliário, as ações para o registro poderão ser adotadas pelo **VENDEDOR** ou pela instituição financeira que estiver concedendo o crédito.

15.3 Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras descritas no **Anexo 04**, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) correrão por conta do adquirente, salvo estipulação formal em contrário do **VENDEDOR**.

15.4 Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes.

- 15.5** Existindo valores não quitados de IPTU e condomínio, o **VENDEDOR** assumirá a responsabilidade até o momento devidamente indicado nas considerações do imóvel, constantes do **Anexo 04**.
- 15.6** Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação, salvo estipulação em contrário do **VENDEDOR**.
- 15.7** Registrada a Escritura Pública de Venda e Compra, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel, inclusive as descritas no **Anexo 04** serão atribuídos ao **ARREMATANTE**.
- 15.7.1** O **ARREMATANTE** somente receberá os direitos de posse exercidos pelo **VENDEDOR** sobre o imóvel, após o recebimento do valor total ofertado no lance e o devido registro da Escritura Pública Venda e Compra ou do registro do Instrumento de Financiamento, nos casos de financiamento imobiliário, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, salvo momento diverso devidamente descrito nas considerações do imóvel constantes do **Anexo 04**.
- 15.8** Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, após a habilitação deste conforme **item 9.1** deste Edital, seja por desistência expressa ou por desclassificação, o **VENDEDOR** se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço do primeiro colocado, no prazo referente à forma de pagamento escolhida, mantendo os demais termos deste Edital.
- 15.9** Não ocorrendo o pagamento da quantia correspondente à comissão do leiloeiro, conforme **item 6.1** deste Edital, o **VENDEDOR** se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel, sendo considerado como lance vencedor o valor de oferta do próximo colocado, mantendo os demais termos deste Edital.
- 15.10** Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 15.11** Caso não haja o registro da Escritura Pública Venda e Compra no Cartório de Registro de imóveis, a venda será desfeita, os valores pagos pelo **ARREMATANTE** a título de comissão do leiloeiro, quando for parte em contrato específico, e o valor formalmente acordado em instrumento próprio pelo **VENDEDOR** sobre o valor integral do lance vencedor pago ao **VENDEDOR** serão convertidos em multa, sem prejuízo de demais penalidades acordadas no Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel.
- 16. DESISTÊNCIA**
- 16.1** O **ARREMATANTE** vencedor poderá ser considerado desistente se:
- 16.1.1** não celebrar a Escritura Pública Venda e Compra conforme **item 15 e subitens**, especificados neste edital;
- 16.1.2** não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Edital;
- 16.1.3** não satisfizer as condições previstas neste Edital para celebração dos contratos;
- 16.1.4** manifestar-se expressamente nesse sentido, por meio do Termo de Desistência, **Anexo 02**.
- 16.1.5** deixar de apresentar os documentos solicitados nos **subitens 10.3.1 a 10.3.3** e prazo estipulado nos **itens 10.3 e 10.4** deste Edital.

17. MULTA

17.1 Caracterizada a desistência nos termos do **item 16** deste Edital, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa:

17.1.1 após a habilitação descrita no **item 9** deste Edital, os valores equivalentes à comissão do leiloeiro e a taxa de serviço Pagimovel;

17.1.2 após o pagamento descrito no **item 14 e subitens** deste Edital, os valores indicados no Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, firmado entre **ARREMATANTE** e o **VENDEDOR**, que reverterá em benefício do **VENDEDOR**.

18. OUTRAS CONDIÇÕES

18.1 O **VENDEDOR** reserva-se o direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos **ARREMATANTES**, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.

18.2 O **ARREMATANTE** vencedor que deixar de firmar a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou em caso de sua posterior desclassificação, por não preencher os requisitos para assumir os compromissos a que se propôs, ficará sujeito ao pagamento de multa do **item 17** deste Edital.

18.3 Ocorrendo à decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal do **VENDEDOR**, subsequente à data fixada.

18.4 Os objetos desta alienação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

ANEXO 01

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE

- **Pessoa Física:**

- a. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do **ARREMATANTE**;
- b. Certidão de Nascimento, se solteiro;
- c. Certidão de Casamento com regime de bens , se casado;
- d. Certidão de Casamento com averbação de divórcio, se divorciado;
- e. Certidão de Casamento com averbação de óbito, se viúvo;
- f. Certidão de registro do Pacto Antenupcial, se o **ARREMATANTE** for casado após 1977 em regime diverso da comunhão parcial de bens;
- g. Comprovante de residência do **ARREMATANTE** expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega;
- h. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do cônjuge **ARREMATANTE**, se for o caso;
- i. Instrumento de mandato/procurações, quando o **ARREMATANTE** for representado.

- **Pessoa Jurídica:**

- a. Ato de Constituição da Sociedade da **ARREMATANTE**;
- b. Última Alteração Contratual Consolidada ou Estatutária da Sociedade da **ARREMATANTE**;
- c. Documentos de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF dos representantes legais da **ARREMATANTE**;
- d. Comprovante de residência da **ARREMATANTE** expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega;
- e. Instrumento de mandato/procurações, quando a **ARREMATANTE** for representada.

ANEXO 02

TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, _____, tendo participado do Leilão Público nº _____ (*indicar nº da alienação*), para aquisição do imóvel situado na _____, lote _____, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à alienação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa e a observância das demais condições previstas no Edital de Alienação.

Local/data

Assinatura do Proponente

Nome:

CPF:

ANEXO 03

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O documento abaixo é apenas um modelo do instrumento que poderá sofrer ajustes ou modificações pontuais variáveis de acordo com cada transação específica.

Pelo presente instrumento particular, são partes:

QUADRO RESUMO
1. QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR
SE PF: [COMPRADOR], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], residente e domiciliado à [ENDEREÇO], [N.], [COMPLEMENTO], [BAIRRO], na cidade de [CIDADE]/[UF], CEP [CEP], portador do R.G. n.º [RG] e inscrito no C.P.F/M.F sob o n.º [CPF], e-mail [EMAIL], a seguir denominado o “ COMPRADOR ”;
SE PJ: [COMPRADOR], [TIPO PESSOA], [ATIVIDADE PRINCIPAL], localizado à [ENDEREÇO], [N.], [COMPLEMENTO], [BAIRRO], na cidade de [CIDADE]/[UF], CEP [CEP], inscrito no C.N.P.J./M.F sob o n.º [CNPJ], e-mail [EMAIL], a seguir denominado o “ COMPRADOR ”;
2. QUALIFICAÇÃO DA RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.
RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A. , empresa com sede à Av. Independência, 950 - Alemães, Piracicaba/SP, CEP:13419-155, inscrita no C.N.P.J./MF sob n.º 21.129.873/0001-79 e no CRECI sob o registro 29.715J, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seu(s) representante(s) legal(is), e-mail juridico@resale.com.br , a seguir denominada “ RESALE ”; e
3. QUALIFICAÇÃO DA PLATAFORMA PAGIMOVEL
PAGIMOVEL , unidade de negócios da RESALE , com personalidade jurídica vinculada à RESALE , aqui destacada para fins gerenciais de organização de direitos, obrigações e responsabilidades, a seguir denominada “ PAGIMOVEL ” e, em conjunto com o COMPRADOR e RESALE , “ PARTES ”;
4. HONORÁRIOS E REMUNERAÇÕES
(i) À PAGIMOVEL pela prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários pelo aperfeiçoamento do processo da venda e compra, conforme instruções do VENDEDOR , a remuneração de x % (..... por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento ou valor fixo de R\$ x(.....), destes o que for maior.
5. DADOS PARA PAGAMENTO
Todos os serviços acima descritos serão pagos diretamente à PAGIMOVEL : (i) por boleto bancário ou (ii) mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta

corrente nº 16.837-8, da agência 6516, do Banco do Brasil, em nome de **RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**, CNPJ: 21.129.873/0001-79

E por fim o proprietário do imóvel da pessoa jurídica devidamente qualificada na Ficha Proposta (“**VENDEDOR**”).

têm entre si justo e contratado o presente instrumento particular de “Contrato de corretagem, gestão eletrônica do processo de vendas e serviços relacionados” (“Contrato”), pelo qual acordam quanto às cláusulas e condições adiante estabelecidas:

1. -DO OBJETO

1.1.0 presente **CONTRATO** tem como objeto a prestação de serviços financeiros, documentais, de formalização e registros (“**SERVIÇOS**”), necessários para o aperfeiçoamento e consolidação da compra e venda do imóvel descrito na Ficha Proposta (“**IMÓVEL**”).

1.2. Constituem obrigações da **PAGIMOVEL:**

- (a) recepcionar as propostas disponibilizadas na plataforma de gestão e submetê-las à aprovação do vendedor/proprietário do **IMÓVEL** com as informações oferecidas pelo canal de venda;
- (b) receber do vendedor/proprietário a aprovação de cada operação e comunicar às demais partes pela plataforma eletrônica;
- (c) recepcionar documentos do **COMPRADOR** e preencher instrumentos, conforme previamente estabelecido pelo vendedor/proprietário, gerenciando o processo de assinaturas e registros;
- (d) enviar a confirmação sobre o pagamento do **IMÓVEL** às partes e liberar a remuneração devida à cada parte por ocasião da confirmação final da operação de compra e venda do Imóvel, representado pelo registro do título aquisitivo entre **COMPRADOR** e vendedor/proprietário no Registro de Imóveis competente e das garantias a ele relacionadas;
- (e) realizar a gestão da escrituração de forma centralizada no Tabelião de Notas elegido pelo vendedor/proprietário e o registro do Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (f) realizar a gestão das transferências de titularidade junto às Prefeituras, administradoras de condomínio e concessionárias e demais órgãos competentes.

1.3 As partes reafirmam a comodidade do formato de compra e venda imobiliária adotado pela plataforma eletrônica de vendas e, para tanto, concordam com contratação dos serviços aqui descritos para a perfeita completude do ciclo de compra e venda do **IMÓVEL**.

2. DA REMUNERAÇÃO

- 2.1. Em contrapartida pela execução dos **SERVIÇOS**, o **COMPRADOR** pagará à **PAGIMÓVEL** a remuneração descrita no “Quadro Resumo”, item “4. Honorários e Remunerações”, subitem “i”, incidente sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.
- 2.2. Uma vez comunicado sobre a aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo vendedor/proprietário do **IMÓVEL** o **COMPRADOR** terá o prazo de 48 (quarenta e oito horas) para integralizar o pagamento, sob pena de cancelamento da proposta de compra, sem qualquer tipo de ônus de parte a parte.
- 2.3. O **COMPRADOR** declara que a remuneração dos serviços acima lhe foi informada na plataforma eletrônica de vendas de forma destacada e, portanto, com clareza e transparência, desde o início do processo de compra do **IMÓVEL**. Desta forma, os honorários não integram o preço do **IMÓVEL**.
- 2.4. A remuneração aqui estabelecida será devida e paga pelo **COMPRADOR** desde o momento da aprovação da proposta do **COMPRADOR** pelo vendedor/proprietário, observadas as regras de desistência e cancelamento abaixo estabelecidas.

3. DO CANCELAMENTO OU DESISTÊNCIA

- 3.1. Para os casos em que ocorra o cancelamento ou desistência da operação de compra e venda do **IMÓVEL**, fica acordado entre as **PARTES** o que segue abaixo:
- (a) Caso o vendedor/proprietário do **IMÓVEL** não aprove a negociação ou desista da venda do **IMÓVEL**, seja por qual motivo for, os valores pagos pelos **SERVIÇOS** serão integralmente devolvidos ao **COMPRADOR**; ou
- (b) Caso o **COMPRADOR** desista da compra o **IMÓVEL**, seja por qual motivo for, os valores pagos pelos **SERVIÇOS** serão devidos integralmente aos prestadores de serviço envolvidos, sem devolução alguma ao **COMPRADOR**.

4. CONDIÇÕES GERAIS

- 4.1. Ficará a cargo do **COMPRADOR**, o pagamento de todas e quaisquer taxas, custas e emolumentos cartorários necessários para a celebração da lavratura da escritura do **IMÓVEL** e o seu respectivo registro no Oficial de Registro de Imóveis competente, incluindo, mas não se limitando ao imposto de transmissão (ITBI), taxas, certidões e

procurações para a formalização da venda, bem como, a obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e pagamento do(s) laudêmio(s), se o caso, de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do **IMÓVEL**, bem como quaisquer eventuais documentos e despesas para regularizações eventualmente necessárias junto aos órgãos competentes.

4.2.As **PARTES** elegem o Foro da Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas resultantes deste Contrato.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, assinam.

Piracicaba, \${data_proposta}

Assinatura do CONTRATANTE: _____

Assinatura CANAL DE VENDA: _____

Assinatura RESALE: _____

Assinatura PAGIMOVEL.: _____

as demais despesas relativas à sua retomada, quando houver. vi) O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. vii) O Comprador declara-se cientificado de que o imóvel possui vícios construtivos aparentes, podendo, eventualmente, afetar a estabilidade e solidez do imóvel, assumindo o Comprador os riscos e custos para os reparos necessários. Ficará a cargo do VENDEDOR: i) O Vendedor assume a responsabilidade pelo adimplemento de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, tarifas privadas, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas Condominiais. No entanto, água, luz, gás, por não serem “propter rem”, somente se for situação indispensável para religação e, por conseguinte, fornecimento dos serviços pelas concessionárias, apenas até o registro da compra e venda ou quando ocorrer a antecipação da entrega das chaves do imóvel, respondendo o Comprador a partir deste momento.

Lance mínimo: R\$ 306.000,00

GERAL_001 - FHE - Fundação Habitacional do Exército - Leiloei.com.pdf

Documento número #0877cd7e-3312-447c-830a-b018efcb0c23

Hash do documento original (SHA256): 9a674403e3dcc8ffe2255f75f793b3ee034231b869f706dbef3574b1f0c848d6

Assinaturas **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**

CPF: 288.188.338-98

Assinou em 19 abr 2025 às 09:45:43

Log

- 17 abr 2025, 17:57:57 Operador com email pagimovel@pagimovel.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número 0877cd7e-3312-447c-830a-b018efcb0c23. Data limite para assinatura do documento: 24 de abril de 2025 (17:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 abr 2025, 17:57:57 Operador com email pagimovel@pagimovel.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@leiloei.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi e CPF 288.188.338-98.
- 19 abr 2025, 09:45:44 Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@leiloei.com. CPF informado: 288.188.338-98. IP: 73.244.35.244. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 25.8235742 e longitude -80.3714916. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1183.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 abr 2025, 09:45:44 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0877cd7e-3312-447c-830a-b018efcb0c23.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0877cd7e-3312-447c-830a-b018efcb0c23, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.