

EDITAL DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DECORRENTES DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	
LEILÃO PÚBLICO Nº	2026/000013

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL PARA VENDA DE IMÓVEL ["SUMÁRIO"]			
Objeto:	Alienação do(s) bem(ns) imóvel(is) descritos na <u>RELAÇÃO DOS IMÓVEIS</u> do presente EDITAL.		
1. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO (INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES):			
Data do 1º Leilão:	15/07/2026, às 11:00	Data do 2º leilão:	30/07/2026, às 11:00
Modalidade:	Online	Modo de Disputa:	Aberto
Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)		
2. LEILOEIRO(A) OFICIAL ["LEILOEIRO"]			
Nome:	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi	CPF:	288.188.338-98
Inscrição na Junta Comercial:	SP	Nº da Inscrição:	950
Preposto (se houver):		CPF:	
Telefone:	(11) 34225-998	E-mail:	felipe@leiloei.com
Endereço Completo:	Av. Nove de Julho, 3229, Jd. Paulista		
CEP:	01407-000	Cidade/UF:	São Paulo/SP
3. COMITENTE VENDEDOR ["VENDEDORA"] - CREDORA FIDUCIÁRIA			
EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA, empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto nº 3.848, de 26 de junho de 2001, conforme autorização prevista no art. 7º da Medida Provisória nº 2.155, de 22 de junho de 2001, regendo-se pelo Estatuto Social vigente e disponível no sítio eletrônico www.emgea.gov.br , com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 02 Bloco J, Edifício Carlton Tower, 4º, 5º, 7º, 8º e 10º andar Brasília - DF, CEP 70070-120, inscrita no CNPJ/MF sob no 04.527.335/0001-13.			
4. ARREMATANTE			
Pessoa física ou jurídica, ou seu procurador legalmente constituído, que apresentar a proposta vencedora do leilão e tiver sua participação homologada nos termos deste Edital.			
5. COMISSÃO DO LEILOEIRO			
O ARREMATANTE pagará a importância de 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma e pagamento.			
6. SERVIÇOS ACESSÓRIOS OPERACIONAIS			
Taxa de Serviço Pagimovel:	1.5%	Correspondente a 1.5% sobre o valor do imóvel	

Brasília/DF, 08 de Junho de 2026.

Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi
LEILOEIRO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

A **VENDEDORA**, acima qualificada, na qualidade de credora fiduciária e legítima proprietária dos imóveis descritos no ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS, torna público, para conhecimento dos interessados, que promoverá LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL, na modalidade eletrônica, para alienação dos bens imóveis decorrentes da consolidação da propriedade fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, demais normas aplicáveis e condições estabelecidas neste Edital.

O presente edital será divulgado na forma da legislação aplicável, inclusive mediante publicação em jornal de grande circulação, quando exigido, bem como em meios eletrônicos de ampla publicidade.

O certame será conduzido por LEILOEIRO OFICIAL regularmente matriculado na Junta Comercial competente, com apoio operacional de plataforma tecnológica especializada e prestadores de serviços contratados pela VENDEDORA para suporte operacional, documental, tecnológico e de formalização da alienação.

O presente procedimento possui natureza jurídica de alienação extrajudicial de bens imóveis decorrentes da execução da garantia fiduciária, não se confundindo com procedimento licitatório regido pela Lei nº 14.133/2021 ou pela Lei nº 13.303/2016, sem prejuízo da observância, pela VENDEDORA, dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência e integridade administrativa.

A) PREÂMBULO, DEFINIÇÕES, OBJETO, CONDIÇÕES GERAIS E SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Edital, aplicam-se as seguintes definições:

1.1. **VENDEDORA**: pessoa jurídica proprietária do imóvel, legitimada à alienação em decorrência da consolidação da propriedade fiduciária.

1.2. **LEILOEIRO OFICIAL**: profissional regularmente matriculado perante a Junta Comercial competente, responsável pela condução pública do leilão.

1.3. **PLATAFORMA DIGITAL**: ambiente eletrônico utilizado para divulgação dos imóveis e suporte à formalização, integrado ao site do leiloeiro oficial, por meio do qual serão realizados o cadastramento de participantes, a recepção de lances e a operacionalização da disputa do leilão eletrônico.

1.4. **PRESTADORES DE SERVIÇOS OPERACIONAIS**: empresas contratadas pela VENDEDORA para execução de atividades acessórias relacionadas ao processo de alienação, incluindo, conforme aplicável, suporte operacional e/ou documental, gestão tecnológica, atendimento ao interessado, formalização contratual, processamento administrativo, suporte financeiro e acompanhamento pós-venda, cujos serviços possuem natureza acessória e complementar, não se confundindo com a atividade legal privativa do LEILOEIRO nem alterando a natureza jurídica do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97.

1.5. **ARREMATANTE**: pessoa física ou jurídica regularmente habilitada que apresentar o maior lance válido e tiver sua proposta homologada pela VENDEDORA.

1.6. **DEVEDOR FIDUCIANTE**: pessoa física ou jurídica originalmente vinculada ao contrato garantido por alienação fiduciária.

1.7. **IMÓVEL**: bem imóvel objeto da alienação descrito no ANEXO I.

1.8. **RELAÇÃO DOS IMÓVEIS**: anexo integrante e indissociável deste Edital, contendo a identificação do imóvel, matrícula, cartório competente, descrição legal, preço mínimo, ocupação conhecida, débitos ou restrições informadas, observações relevantes e eventuais pendências documentais, urbanísticas ou judiciais.

1.9. **SERVIÇOS ACESSÓRIOS**: serviços operacionais vinculados ao processo de alienação e formalização, eventualmente disponibilizados ao ARREMATANTE por prestadores contratados pela VENDEDORA, conforme regras expressas neste Edital.

2. OBJETO

Constitui objeto do presente Edital a alienação, por meio de leilão público extrajudicial eletrônico, dos imóveis relacionados no ANEXO I, decorrentes da consolidação da propriedade fiduciária em favor da VENDEDORA, observadas as disposições

da Lei nº 9.514/97 e as condições estabelecidas neste instrumento.

3. NATUREZA DO PROCEDIMENTO

3.1. O presente procedimento constitui alienação extrajudicial decorrente da execução de garantia fiduciária.

3.2. A condução operacional por terceiros especializados não descaracteriza a natureza jurídica do leilão previsto na legislação aplicável.

3.3. Os serviços acessórios eventualmente prestados por terceiros não substituem o rito legal, não alteram a legalidade do procedimento, não integram a comissão legal do LEILOEIRO e possuem natureza contratual própria.

4. CONDIÇÕES GERAIS DOS IMÓVEIS

4.1. Os imóveis serão alienados *ad corpus*, no estado físico, ocupacional, documental, urbanístico e jurídico em que se encontrarem. As referências a dimensões, áreas, fotografias, croquis e descrições divulgadas possuem caráter meramente enunciativo e informativo.

4.2. Os imóveis poderão apresentar, entre outras situações, ocupação por terceiros, pendências documentais, necessidade de regularização registral, restrições urbanísticas, exigências cartorárias, débitos incidentes, passivos administrativos, demandas judiciais, necessidade de providências perante concessionárias e limitações de acesso ou visitação.

4.3. As informações disponibilizadas pela VENDEDORA possuem caráter informativo e refletem os dados disponíveis até a publicação do Edital, não substituindo a diligência independente do interessado.

4.4. É responsabilidade exclusiva do interessado: examinar previamente a documentação; consultar matrícula; verificar débitos públicos; consultar concessionárias; avaliar passivos urbanísticos; verificar situação ocupacional; avaliar riscos de regularização.

5. SITUAÇÃO JURÍDICA, DOCUMENTAL E POSSE

5.1. A alienação observará a situação específica descrita para cada imóvel no ANEXO I.

5.2. Na hipótese de imóvel ocupado, o ARREMATANTE declara ciência expressa de que eventual desocupação poderá demandar: negociação; medidas administrativas; providências extrajudiciais; medidas judiciais.

5.3. A VENDEDORA não garante desocupação prévia, salvo quando expressamente indicado no ANEXO I.

5.4. Na hipótese de existência de demanda judicial relacionada ao imóvel, a informação constará do ANEXO I, cabendo ao interessado avaliar os respectivos riscos.

5.5. Os débitos e encargos cuja responsabilidade for expressamente atribuída ao ARREMATANTE constarão do ANEXO I e/ou decorrerão da legislação aplicável.

5.6. A ausência de informação específica sobre determinado passivo não constitui garantia absoluta de inexistência, competindo ao interessado realizar diligência própria.

6. VISITAÇÃO

6.1. Quando operacionalmente possível e autorizado pela VENDEDORA, os imóveis poderão ser visitados mediante agendamento prévio.

6.2. A impossibilidade de visitação: por ocupação; risco de acesso; indisponibilidade operacional; determinação administrativa; motivo de segurança; não constitui motivo para cancelamento da arrematação ou alegação de desconhecimento posterior.

6.3. Em imóveis localizados em áreas com restrição operacional ou risco de segurança, a visitação poderá ser integralmente vedada.

B) HABILITAÇÃO, DISPUTA, LEILÃO, PAGAMENTO, COMISSÃO, SERVIÇOS ACESSÓRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA

7. PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E IMPEDIMENTOS

7.1. A participação no leilão implica: aceitação integral deste Edital; declaração de capacidade civil e financeira; ciência dos riscos inerentes à aquisição.

7.2. Participação: poderão participar do presente leilão: pessoas físicas plenamente capazes; pessoas jurídicas regularmente constituídas; procuradores legalmente constituídos, mediante instrumento válido.

7.3. Cadastro prévio: a participação estará condicionada ao cadastramento prévio do interessado na PLATAFORMA DIGITAL, com envio da documentação exigida para validação cadastral, observados os critérios operacionais estabelecidos pela VENDEDORA e pelo LEILOEIRO.

7.4. Validação cadastral: a habilitação poderá incluir: identificação pessoal; CPF/CNPJ; comprovante de endereço; documentos societários; procuração; documentos de compliance; validações antifraude; comprovação de capacidade financeira, quando aplicável.

7.5. Impedimentos: não poderão participar: I. empregados, dirigentes, administradores ou prepostos da VENDEDORA diretamente envolvidos no procedimento; II. o LEILOEIRO, seus prepostos e familiares até segundo grau; III. prestadores de serviços diretamente vinculados à operação, quando houver conflito de interesse; IV. pessoas impedidas judicialmente; V. participantes que tenham apresentado informações falsas; VI. participantes submetidos a restrições legais, regulatórias ou de integridade que inviabilizem a contratação.

7.6. *Compliance*: A VENDEDORA poderá, a qualquer tempo: solicitar informações complementares; realizar verificações de integridade; recusar habilitação; cancelar participação; sempre que identificar indícios de: fraude; simulação; conflito de interesse; lavagem de dinheiro; uso indevido do procedimento; violação normativa. As decisões relacionadas à habilitação observarão critérios objetivos de integridade, segurança operacional e prevenção à fraude.

8. MODALIDADE DO LEILÃO

8.1. O leilão será realizado na modalidade eletrônica, por meio da PLATAFORMA DIGITAL indicada no SUMÁRIO.

8.2. A disputa ocorrerá pelo critério de maior lance, observados: preço mínimo legal; condições específicas do imóvel; direito de preferência legal.

8.3. Os lances serão públicos e sucessivos, observadas as regras operacionais da plataforma.

8.4. O horário oficial considerado será o de Brasília/DF.

9. REGRAS OPERACIONAIS DA DISPUTA

9.1. A participação eletrônica pressupõe: conexão adequada; equipamento compatível; acesso regular à internet.

9.2. A VENDEDORA, o LEILOEIRO e a PLATAFORMA não responderão por: falhas de conexão do participante; instabilidade de internet; problemas de hardware/software; interrupções causadas pelo próprio usuário.

9.3. Contingência sistêmica: na hipótese de indisponibilidade sistêmica relevante da plataforma que comprometa a regularidade da disputa, o LEILOEIRO poderá: suspender; reiniciar; redesignar sessão.

9.4. Prorrogação automática: havendo lance nos minutos finais, a plataforma poderá prorrogar automaticamente a disputa, conforme regras operacionais previamente divulgadas.

9.5. Lance inválido: serão desconsiderados: lances inconsistentes; fraudulentos; incompatíveis; manifestamente inexequíveis; lançados em desconformidade.

10. PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO – LEI 9.514/97

10.1. O primeiro leilão será realizado pelo valor mínimo correspondente ao valor do imóvel, nos termos da legislação aplicável.

10.2. Não havendo lance válido no primeiro leilão, será realizado segundo leilão nos 15 (quinze) dias subsequentes, observada a legislação aplicável.

10.3. No segundo leilão, o imóvel poderá ser alienado pelo maior lance, desde que observado o valor mínimo legal previsto no §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

10.4. A VENDEDORA poderá cancelar ou suspender o leilão por: determinação judicial; vício procedimental; impossibilidade operacional; erro material; fato superveniente relevante. Sem que disso decorra direito indenizatório ao participante.

11. HOMOLOGAÇÃO DA ARREMATACÃO

11.1. A homologação constitui ato de controle de legalidade e regularidade procedimental.

11.2. O encerramento da disputa não implica homologação automática.

11.3. A homologação dependerá de: regularidade documental; validação cadastral; aprovação de compliance; inexistência de impedimentos; validação operacional.

11.4. A VENDEDORA poderá não homologar proposta em caso de: irregularidade; fraude; inconsistência cadastral; incapacidade financeira; descumprimento editalício.

12. PREÇO E PAGAMENTO

12.1. Os valores mínimos constarão do ANEXO I.

12.2. O pagamento do preço deverá ocorrer com recursos próprios do ARREMATANTE, salvo previsão expressa diversa.

12.3. Após homologação da arrematação, a VENDEDORA emitirá comunicação formal contendo: valor devido; dados bancários; instrumento aplicável; prazo de pagamento.

12.4. O prazo para pagamento será de até 48 (quarenta e oito) horas úteis, contado da comunicação formal de homologação.

12.5. O pagamento poderá ocorrer por: TED; PIX; boleto; outro meio formalmente autorizado.

13. COMISSÃO DO LEILOEIRO

13.1. O ARREMATANTE pagará ao LEILOEIRO comissão correspondente ao percentual indicado no SUMÁRIO.

13.2. A comissão: não integra o valor do lance; possui natureza autônoma; observará a regulamentação aplicável.

13.3. O pagamento deverá ocorrer no prazo indicado na comunicação formal.

13.4. A comissão será exigível quando a arrematação for regularmente homologada e não frustrada por fato imputável exclusivamente à VENDEDORA.

14. SERVIÇOS ACESSÓRIOS OPERACIONAIS

14.1. Natureza jurídica: a VENDEDORA poderá operacionalizar a alienação mediante prestadores especializados responsáveis por: atendimento comercial; suporte documental; formalização contratual; apoio tecnológico; processamento administrativo; suporte financeiro; acompanhamento pós-venda.

14.2. Tais serviços: não substituem a atividade legal do LEILOEIRO; não alteram a natureza do leilão; não configuram comissão adicional de leilão.

14.3. Quando previamente informados no SUMÁRIO, de forma clara, individualizada e destacada ao participante, os serviços acessórios poderão ser remunerados pelo ARREMATANTE.

14.4. Transparência: a remuneração deverá indicar: percentual; valor mínimo; valor máximo; forma de cálculo; prazo.

14.5. A contratação será formalizada em instrumento específico.

14.6. O pagamento: não se confunde com a comissão do LEILOEIRO; decorre de serviços efetivamente disponibilizados; integra o modelo operacional previamente divulgado.

14.7. O inadimplemento poderá impedir a continuidade da formalização, desde que a obrigação tenha sido previamente aceita pelo ARREMATANTE.

15. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE

15.1. Será assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência, observando os prazos e as condições previstas no §2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

15.2. O exercício do direito dependerá do pagamento integral: da dívida; encargos legais; tributos; contribuições condominiais; despesas legalmente exigíveis; custos do procedimento legal.

15.3. O exercício da preferência observará rigorosamente a legislação aplicável.

15.4. Não exercido o direito legal, o imóvel permanecerá sujeito à alienação ao maior lance válido.

C) FORMALIZAÇÃO, DESISTÊNCIA, PENALIDADES, COMPLIANCE, DISPOSIÇÕES FINAIS E ANEXO

16. FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

16.1. Após a homologação da arrematação e confirmação integral dos pagamentos devidos, a VENDEDORA adotará as providências necessárias à formalização da alienação, observada a natureza jurídica da operação e a regulamentação aplicável.

16.2. A formalização poderá ocorrer, conforme o caso concreto, mediante: termo de arrematação; instrumento particular; escritura pública; contrato de compra e venda; termo de quitação; outro instrumento juridicamente idôneo, de forma eletrônica com assinatura digital válida, quando admitido pela legislação.

16.3. A definição do instrumento aplicável caberá à VENDEDORA, observando: natureza do imóvel; exigências registrais; regras operacionais; segurança jurídica da operação.

16.4. O ARREMATANTE deverá apresentar toda a documentação exigida no prazo máximo de 08 (oito) dias úteis, contado da convocação formal.

16.5. Constituem responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE: custas cartorárias; ITBI; laudêmio; taxas; emolumentos; certidões; despesas registrais; tributos incidentes sobre a aquisição; despesas posteriores à alienação.

16.6. A ausência de documentação ou inadimplemento poderá suspender ou impedir a formalização.

17. RESPONSABILIDADES PÓS-ALIENAÇÃO

17.1. A partir da formalização jurídica da alienação, correrão por conta do ARREMATANTE: tributos vincendos; encargos condominiais vincendos; despesas de manutenção; consumo; regularizações necessárias.

17.2. As responsabilidades anteriores à alienação observarão: a legislação aplicável; as informações constantes do ANEXO I; a natureza jurídica específica do passivo.

17.3. Na hipótese de ocupação, a responsabilidade pela retomada da posse observará as condições expressamente divulgadas.

18. DESISTÊNCIA

18.1. Será considerado desistente o ARREMATANTE que: I. deixar de efetuar pagamentos devidos; II. não apresentar documentação exigida; III. recusar formalização; IV. apresentar informação falsa; V. deixar de cumprir obrigação editalícia; VI. manifestar desistência formal.

18.2. A desistência imotivada poderá ensejar: cancelamento da arrematação; retenção de valores nos limites legais e contratuais; aplicação de penalidades; convocação de novo interessado; realização de novo leilão.

19. PENALIDADES

19.1. Sem prejuízo das demais medidas legais, o inadimplemento imputável ao ARREMATANTE poderá ensejar: I. perda da arrematação; II. retenção da comissão regularmente devida ao LEILOEIRO; III. retenção de valores de serviços acessórios efetivamente contratados; IV. multa compensatória prevista em instrumento contratual; V. cobrança judicial/extrajudicial.

19.2. As penalidades observarão: proporcionalidade; razoabilidade; contraditório quando cabível; legislação aplicável.

19.3. Não serão aplicadas penalidades ao ARREMATANTE quando a impossibilidade de conclusão decorrer exclusivamente de fato imputável à VENDEDORA ou de impedimento jurídico superveniente não informado.

20. INTEGRIDADE, COMPLIANCE E PREVENÇÃO À FRAUDE

20.1. Os participantes declaram observar: legislação anticorrupção; prevenção à lavagem de dinheiro; normas de integridade; boa-fé objetiva.

20.2. É vedado: conluio; manipulação de lances; fraude; uso de interpostas pessoas; simulação; ocultação de beneficiário final.

20.3. A identificação de irregularidade poderá acarretar: desclassificação; cancelamento da arrematação; comunicação às autoridades; responsabilização civil, administrativa e criminal.

21. PROTEÇÃO INSTITUCIONAL E IMPESSOALIDADE

21.1. A condução do procedimento observará: legalidade; moralidade; impessoalidade; publicidade; eficiência; integridade.

21.2. A VENDEDORA poderá recusar propostas ou cancelar atos quando identificar risco jurídico, institucional ou operacional relevante.

21.3. Nenhuma negociação individual poderá contrariar as condições públicas divulgadas.

22. PROTEÇÃO DE DADOS

22.1. O tratamento de dados observará a LGPD.

22.2. Os participantes autorizam tratamento dos dados para: habilitação; *compliance*; formalização; prevenção à fraude; execução contratual.

23. CASO FORTUITO / FORÇA MAIOR

23.1. Eventos supervenientes poderão justificar: suspensão; redesignação; cancelamento; adequação procedimental.

24. NULIDADE PARCIAL

24.1. A eventual invalidade de cláusula específica não comprometerá integralmente o Edital, preservando-se os atos juridicamente válidos.

5. COMUNICAÇÕES

25.1. As comunicações ocorrerão preferencialmente por: e-mail; plataforma digital; publicações oficiais; meios eletrônicos admitidos.

26. FORO E COMPETÊNCIA

26.1. Fica ressalvada a competência legal aplicável à natureza jurídica da VENDEDORA e do procedimento.

27. DISPOSIÇÕES FINAIS

27.1. A participação implica aceitação integral do Edital.

27.2. Dúvidas deverão ser apresentadas previamente.

27.3. A ausência de questionamento prévio não afasta a responsabilidade do interessado por diligência própria.

27.4. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste Edital ou decorrentes de determinação legal ou judicial.

27.5. Não se aplica ao presente procedimento o direito de arrependimento previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, em razão da natureza pública e competitiva da alienação

ANEXO I
RELAÇÃO DE IMÓVEIS

Nº do Lote: 1

IDR: IDR187592

ID: 144440389228

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 9246, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis. Q QNO 11, Conjunto D, Lote 56, Ceilândia Norte (Ceilândia), Brasília, DF, 72255-104

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta.

1. **Condição da Venda ("Ad Corpus")** O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. **Ocupação do Imóvel** Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. **Forma de Pagamento e Formalização** Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. **Posse do Imóvel** A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. **Encargos do Imóvel** A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. **Estado do Imóvel e Regularizações** As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades nelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas

decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso.

12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA.

13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR,

exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Considerações Adicionais Pendência de averbação de área construída. 18. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: APARECIDA DE ARAUJO CARNEIRO

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 356.133,12

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 1.121.884,12

Nº do Lote: 2

IDR: IDR183164

ID: 144440181982

Descrição legal: Lote, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 104110, 2º Ofício de Registro de Imóveis. Rua Oleiro, s/n, Lote 03, Condomínio Residencial Maxximo Garden, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília, DF, 71680-616

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessários à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento

do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da

compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Considerações Adicionais Pendência de averbação de demarcação de área. 18. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: VINICIUS SILVESTRE

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 351.091,82

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 3.171.740,19

Nº do Lote: 3

IDR: IDR175111

ID: 155551652440

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 31281, Cartório de 1º Ofício e Registro de Imóveis da Comarca de Formosa - Estado de GO. Rua Coronel Pedro Borba, 26, Quadra 58, Lote 26, Jardim Califórnia, Formosa, GO, 73807-680

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta.

1. **Condição da Venda ("Ad Corpus")** O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. **Ocupação do Imóvel** Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. **Forma de Pagamento e Formalização** Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. **Posse do Imóvel** A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. **Encargos do Imóvel** A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. **Estado do Imóvel e Regularizações** As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. **Análise Jurídica e Riscos** A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências,

informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso.

12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA.

13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição.

14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a

avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: CLAWDEMY FEITOSA E SILVA

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 271.763,76

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 1.155.900,15

Nº do Lote: 4

IDR: IDR187593

ID: 155551413642

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 7107, Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Salinas - Minas Gerais. Alameda dos Ipês Amarelos, 349, Quadra 04, lote 17, São Miguel, Salinas, MG, 39560-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está

condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a

exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: NEIDIVAN FERREIRA DE OLIVEIRA

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 161.550,19

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 216.887,33

Nº do Lote: 5

IDR: IDR187594

ID: 155551809279

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 10315, 2º Ofício de

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta.

1. **Condição da Venda ("Ad Corpus")** O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. **Ocupação do Imóvel** Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. **Forma de Pagamento e Formalização** Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. **Posse do Imóvel** A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. **Encargos do Imóvel** A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. **Estado do Imóvel e Regularizações** As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. **Análise Jurídica e Riscos** A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e

seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, ITCMD, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela

VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: VALQUIRIA TROMBINI MARTINS GASPARINI

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 305.668,91

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 524.058,48

Nº do Lote: 6

IDR: IDR187595

ID: 704970000062

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 26794, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS. Rua Sem Denominação - Antiga Estrada Quinta-Rio Grande, 230, Loteamento Pinheirão, Quinta, Rio Grande, RS, 99999-999

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR

ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação,

relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, ITCMD, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: FABIO ALEXANDRE DE MELLO

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 152.201,76

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 768.038,31

Nº do Lote: 7

IDR: IDR169676

ID: 106960000005

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 10328, Ofício de Registro de Imóveis. Rua 01, nº 65, Quadra B, Lote 04, Loteamento São José (Rio Branco - Distrito), São Sebastião do Caí, RS, 95760-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a

EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta.

1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias,

apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbções e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à

VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: SANDRA TEREZINHA SEIBERT

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 132.528,01

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 525.679,80

Nº do Lote: 8

IDR: IDR178647

ID: 144440148963

Descrição legal: Lote, Rural, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 28305, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí - RS. Rodovia Faixa Estadual RS 4, s/n, Quadra 03, Lote 544, Rio Branco, São Sebastião do Caí, RS, 95760-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco)

anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo

COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: MARCELINO STOFFELS

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 170.678,65

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 374.874,11

Nº do Lote: 9

IDR: IDR187596

ID: 104200050115

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 12015 e 12016, Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lages SC. Rua Frei Rogério, 305, Apartamento 04, Vaga de Garagem 08, Edifício Dona Zelia, Centro, Lages, SC, 88502-160

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e

benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessários à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda

e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso.

12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA.

13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição.

14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR.

15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito.

16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o

início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: JONAS MOREIRA DA SILVA

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 364.131,10

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 1.281.222,90

Nº do Lote: 10

IDR: IDR187597

ID: 155551386738

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 61956, 2ª Circunscrição Imobiliária. Avenida Marginal, 155, Apartamento 407, Bloco 02 (Alegria) , Bemviver Residencial Clube, Farolandia, Aracaju, SE, 49030-358

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessários à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e

reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, ITCMD, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se

dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registras, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Considerações Adicionais A documentação apresenta indícios de existência de vaga de garagem vinculada ao imóvel, contudo, sua existência e vinculação não puderam ser confirmadas documentalmente. Eventuais diligências para apuração deverão ser realizadas pelos proponentes e, caso obtidas informações ou documentos comprobatórios, estes deverão ser encaminhados para reanálise. 18. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: VALDETE MARIA MARTINS GUEDES (Espólio)

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 151.063,57

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 601.392,13

Nº do Lote: 11

IDR: IDR175042

ID: 716790021537

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 115369, Registro de Imóveis Comarca de Barueri/SP. Avenida Aruanã, nº 821, Apartamento 34 (Tipo A), Condomínio Edifício Garden Hill, Centro Comercial Jubran, Tamboré, Jubran, Barueri, SP, 06460-010

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em

relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessários à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme

definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso.

12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA.

13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição.

14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR.

15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito.

16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para

conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Considerações Adicionais O condomínio possui área de estacionamento em sistema rotativo/lista de espera, não havendo vaga vinculada à unidade. 18. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: ZILMAR BOARETTO

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 422.927,42

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 345.569,57

Nº do Lote: 12

IDR: IDR168752

ID: 144440197542

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 98121, 2º. Rua Dumont, nº 49, Parque Residencial Jordanésia, Colina Maria Luíza (Jordanésia), Cajamar, SP, 07787-355

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de

qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel. durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii)

eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 17. Considerações Adicionais Pendência de averbação de área construída. 18. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: CARMEN LUCIA FERREIRA

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 665.170,47

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 522.995,28

Nº do Lote: 13

IDR: IDR169692

ID: 155551590420

Descrição legal: Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 102212, Registro de Imóveis de Itanhaém. Rua José Simone, esquina com Rua Moisés Simplicio Souza, nº 182, Quadra 13, Lote 04, Jardim Jamaica, Itanhaém, SP, 11740-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações

disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra.

2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessários à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel.

3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea.

4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta.

5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel.

6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10.

Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso.

12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA.

13. Vaga de Garagem O COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição.

14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR.

15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito.

16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão

suportados exclusivamente por ela. 17. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: CARLOS LACERDA DE SOUSA

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 298.276,42

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 842.931,55

Nº do Lote: 14

IDR: IDR173122

ID: 155550253801

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 186952, 6º Ofício de Registro de Imóveis de São paulo. Avenida Vila Ema, nº 1100, Apartamento 138, Condomínio Happy Days Clube Residencial, Vila Prudente, São Paulo, SP, 03156-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 1,5%, informada no sumário do Edital. Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Condição da Venda ("Ad Corpus") O imóvel é vendido e adquirido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do Termo de Aceite, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, "ad corpus", nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação,

conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR.

7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências, informadas pela VENDEDORA, desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel. Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil.

8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver.

9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

10. Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR.

11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR correspondente a 10% (dez por cento) do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso.

12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA.

13. Vaga de Garagem O

COMPRADOR terá direito, quando aplicável, ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio de venda, exposto na plataforma e identificado nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deverá ser verificado pelo COMPRADOR. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo COMPRADOR, exceto se expressamente dispensado desse compromisso nos documentos de aquisição.

14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR.

15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito.

16. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registraes, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela.

17. Considerações Adicionais O condomínio possui área de estacionamento em sistema rotativo/lista de espera, não havendo vaga vinculada à unidade.

18. Direito de Preferência do Devedor Fiduciante Nos termos do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, até a data do segundo leilão é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para aquisição do imóvel, mediante quitação da dívida existente. Nome do devedor fiduciante: IVAN FERNANDEZ PEIXOTO DE MATTOS

Lance mínimo 1º leilão: R\$ 883.442,05

Lance mínimo 2º leilão: R\$ 768.836,76

DOR_105 - Emgea - Leiloei.com.pdf

Documento número #b337da5b-7bcf-4df1-9a0e-cbd712ad980a

Hash do documento original (SHA256): 6f20301bfb7104146c56c53d9945673701c4f55c05d0902beac77eeb386b5dcc

Assinaturas



Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi

CPF: 288.188.338-98

Assinou em 10 jul 2026 às 17:46:21

Log

- 10 jul 2026, 17:44:21 Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número b337da5b-7bcf-4df1-9a0e-cbd712ad980a. Data limite para assinatura do documento: 17 de julho de 2026 (17:44). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 jul 2026, 17:44:21 Operador com email suporte.vendas@resale.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. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi e CPF 288.188.338-98.
- 10 jul 2026, 17:46:21 Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@leiloei.com. CPF informado: 288.188.338-98. IP: 177.98.105.132. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5139396 e longitude -46.6552964. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1475.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 jul 2026, 17:46:22 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b337da5b-7bcf-4df1-9a0e-cbd712ad980a.



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 b337da5b-7bcf-4df1-9a0e-cbd712ad980a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.