EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO COMERCIAL	2026/000058

A. SUMÁRIO DO EDITAL DE LICITAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL [“SUMÁRIO”]	
OBJETO:	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS do presente EDITAL.

1. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO (INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES)			
Data do Leilão:	09/12/2026	**Hora do Leilão:**	14:00
Modalidade:	(X) Online ( ) Presencial https://www.leiloei.com	**Modo de Disputa:**	(X) Aberto ( ) Fechado
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”]	
Qualificação:	

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. HONORÁRIOS INCIDENTES SOBRE A VENDA [“HONORÁRIOS”]

Taxa de Serviços da Plataforma:			3%	**Taxa de Serviço Pagimovel:**			1%
Valor Piso:	R$ 1.500,00	**Valor Teto:**	R$ 0,00	**Valor Piso:**	R$ 2.750,00	**Valor Teto:**	R$ 7.850,00

7. RESPONSABILIDADES

Conforme melhor descrito no campo “Considerações Importantes” do imóvel constante no ANEXO – RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

8. FORMA DE PAGAMENTO

(X) À Vista	100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)
( ) Parcelado	

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

(X) Financiamento imobiliário	20% de entrada
9. ELEIÇÃO DO FORO	
Fica eleito, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital, o foro da cidade de:	São Paulo/SP

LEILOEIRO: _____
Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi
Leiloei.com

São Paulo/SP, 23 de Novembro de 2026.

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

B. EDITAL

A **VENDEDORA**, acima qualificada, torna público que realiza este processo licitatório na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados na RELAÇÃO DOS IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO** descrito no SUMÁRIO, de acordo com os termos deste Edital.

O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se lances exclusivamente via ONLINE/INTERNET, pelo site oficial do **LEILOEIRO**. A sessão pública para a disputa dos lances será realizada de acordo com as regras do presente Edital, nas datas e horas descritas no SUMÁRIO.

O Edital com a descrição dos bens a serem leiloados estará disponível no site do **LEILOEIRO**. Quando estiverem desocupados, desde que disponibilizado pela **VENDEDORA**, os bens poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** pelo telefone e e-mail informados no SUMÁRIO.

1. CONDIÇÃO, REGULARIZAÇÃO E POSSE DO IMÓVEL

1.1. Os imóveis relacionados e descritos neste Edital serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de ocupação, conservação e situação jurídico-processual em que se encontram, conforme detalhado na RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

1.2. O **ARREMATANTE** declara ter pleno conhecimento das condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel, assumindo expressamente todos os riscos e responsabilidades decorrentes de pendências administrativas, tributárias, ocupacionais e/ou judiciais, inclusive quanto à necessidade de desocupação, regularização e adequações junto aos órgãos competentes e concessionárias de serviços públicos.

1.3. Tratando-se de imóveis que demandem desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área, alteração de descrição na matrícula, adequação ao uso e ocupação do solo, ou que apresentem pendências judiciais, débitos de IPTU, ITR, CCIR, laudêmio ou condomínio, ou ainda ocupação por terceiros, inclusive no que se refere à verificação do enquadramento urbanístico e à legislação de zoneamento local, tais situações poderão constar na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, apenas a título informativo, não eximindo o **ARREMATANTE** da responsabilidade pela verificação e adoção das providências cabíveis.

1.4. Nos casos de imóveis com pendências e/ou ações judiciais, registradas ou não na matrícula, a responsabilidade pela evicção de direito será assumida conforme indicado no SUMÁRIO, nos termos da legislação vigente.

1.5. Após a lavratura e o registro da escritura pública, os direitos e obrigações relativos ao imóvel, inclusive os previstos na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, passarão a ser integralmente atribuídos ao **ARREMATANTE**.

1.6. A transmissão da posse do imóvel será condicionada à modalidade de pagamento adotada, observando-se os seguintes critérios:

a) À vista: após a quitação integral do valor do imóvel e a comprovação do registro da escritura pública na matrícula do imóvel;

b) Parcelamento com garantia fiduciária: após a quitação do valor de entrada (sinal), a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e a comprovação do respectivo registro;

c) Parcelamento sem garantia fiduciária: quando expressamente admitido pela **VENDEDORA**, somente após a quitação integral de todas as parcelas contratadas e a comprovação do registro da escritura;

d) Financiamento bancário: após a quitação da entrada (sinal) e a lavratura do contrato de financiamento com força de escritura pública, com registro na matrícula do imóvel, conforme os procedimentos da instituição financeira envolvida.

1.7. As despesas de natureza *propter rem* — como IPTU, laudêmio e cotas condominiais — terão sua responsabilidade atribuída conforme indicado no SUMÁRIO deste Edital. A partir do marco definido no SUMÁRIO, o **ARREMATANTE** assumirá integralmente tais encargos, inclusive eventuais cobranças retroativas.

1.8. Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o **ARREMATANTE** declara-se ciente da situação e assume integralmente os riscos e os ônus decorrentes da desocupação, inclusive quanto à adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à retomada da posse, sem qualquer responsabilidade da **VENDEDORA** nesse processo.

1.9. As disposições constantes na RELAÇÃO DE IMÓVEIS, parte integrante deste Edital, poderão estabelecer exceções específicas às condições previstas nos subitens 1.1 a 1.8, desde que aplicáveis ao imóvel individualmente considerado. Essa prerrogativa não se aplica às vendas realizadas ao ocupante do imóvel, que deverão observar integralmente as disposições previstas neste item, independentemente do conteúdo da RELAÇÃO DE IMÓVEIS.

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

2. PREÇO MÍNIMO

2.1. Os preços mínimos dos imóveis encontram-se discriminados na RELAÇÃO DE IMÓVEIS em moeda corrente nacional.

2.2. Os bens serão leiloados em lotes individuais e vendidos à proposta que apresentar o MAIOR LANCE, desde que igual ou superior ao respectivo preço mínimo.

2.3. A apresentação de qualquer lance implica o pleno conhecimento e aceitação, por parte do interessado, de todos os termos e condições estabelecidos neste Edital e em seus Anexos, inclusive quanto à forma de pagamento, obrigações do **ARREMATANTE** e eventual regularização do imóvel.

2.4. A efetivação da venda estará condicionada à aprovação expressa da **VENDEDORA**, mesmo que o lance ofertado seja igual ou superior ao valor mínimo estabelecido. A decisão poderá ser tomada a seu exclusivo critério, sem necessidade de justificativa, não gerando ao ofertante qualquer direito à adjudicação do imóvel ou à indenização de qualquer natureza.

2.5. Nos casos de venda ao ocupante do imóvel, o preço mínimo previsto na RELAÇÃO DE IMÓVEIS não será de aplicação obrigatória. A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, estabelecer valor próprio para a transação, levando em consideração a ocupação anterior do bem, eventuais encargos *propter rem* ou outras circunstâncias administrativas, independentemente dos valores ofertados ao público em geral. A definição e eventual negociação desse valor serão conduzidas diretamente e exclusivamente pela **VENDEDORA**.

3. FORMA DE PAGAMENTO

3.1. PAGAMENTO À VISTA:

i. O **ARREMATANTE** vencedor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao lance vencedor à **VENDEDORA**, por meio de recursos próprios, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas a partir do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, o Contrato de Compra e Venda (CCV) ou outro documento equivalente que comprove a aprovação e aceitação da proposta.

ii. O pagamento deverá ser realizado por transferência bancária, PIX ou boleto bancário, conforme instruções fornecidas pela **VENDEDORA** no referido instrumento.

3.2. PARCELAMENTO DIRETO

i. <u>Condições Gerais:</u>

a) Quando admitido pela **VENDEDORA**, conforme indicado no SUMÁRIO, o pagamento do imóvel poderá ser realizado de forma parcelada, mediante formalização por instrumento contratual específico, o qual poderá prever a constituição de garantia real, inclusive alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997, com as atualizações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, ou por outras formas previstas na legislação aplicável.

b) A formalização ocorrerá por meio de documento irrevogável e vinculante (como Contrato de Compra e Venda, Termo de Aprovação e Aceitação da Proposta ou instrumento equivalente), no qual serão definidas as condições da transação, forma de pagamento, prazos, encargos e penalidades aplicáveis.

c) Após a formalização da venda, todas as tratativas relacionadas à execução do parcelamento, incluindo dúvidas, renegociações, amortizações, quitações antecipadas, boletos, saldo devedor e demais condições contratuais e financeiras, deverão ser realizadas exclusivamente entre o **ARREMATANTE** e a **VENDEDORA**.

ii. <u>Entrada e Pagamento do Saldo</u>

a) O **ARREMATANTE** vencedor deverá efetuar o pagamento da entrada (sinal) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas**,** contadas a partir do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, o Contrato de Compra e Venda (CCV) ou outro documento equivalente que comprove a aprovação e aceitação da proposta.

b) O saldo remanescente será pago conforme indicado no SUMÁRIO e nas condições do instrumento de formalização da venda.

c) Os pagamentos deverão ser realizados por transferência bancária, PIX ou boleto bancário, conforme instruções fornecidas pela **VENDEDORA** no referido instrumento.

d) O saldo será pago conforme as condições estabelecidas nos instrumento de formalização da venda podendo envolver garantias fiduciárias ou outras modalidades previstas em Lei.

iii. <u>Documentação, Responsabilidades e Verificação Prévia</u>

a) É de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE** providenciar, por sua conta, toda a documentação

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

necessária à formalização e registro do contrato, inclusive documentos pessoais, da **VENDEDORA** ou do imóvel.

b) Caso algum documento não possa ser obtido diretamente, o **ARREMATANTE** poderá solicitá-lo formalmente à **VENDEDORA**, que avaliará a possibilidade de fornecimento.

c) A adesão à modalidade de pagamento parcelado implica ciência e aceitação integral das condições contratuais aplicáveis, inclusive no que se refere à eventual consolidação da propriedade, execução extrajudicial, garantias e demais obrigações legais.

d) Além disso, os interessados que desejarem utilizar essa modalidade de pagamento deverão, previamente à data do Leilão, verificar se atendem a todos os requisitos operacionais, contratuais e documentais exigidos para a formalização da venda. Essa verificação é de responsabilidade exclusiva do interessado.

e) A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, realizar ou não essa análise prévia, não estando obrigada a antecipar qualquer validação ou aprovação antes da realização do Leilão.

f) A ausência dessa verificação não vincula a **VENDEDORA** à aceitação da proposta, que poderá ser recusada mesmo após o encerramento do Leilão, sem que disso decorra qualquer direito à adjudicação do imóvel ou à formalização da venda.

g) A aprovação da proposta estará sempre sujeita à análise e manifestação expressa da **VENDEDORA**, que poderá declinar do negócio a seu exclusivo critério.

3.3. FINANCIAMENTO BANCARIO

i. <u>Condições gerais:</u>

a) Quando expressamente admitido no SUMÁRIO, o pagamento do imóvel poderá ser realizado por meio de financiamento bancário, a ser contratado diretamente pelo **ARREMATANTE** junto a instituição financeira de sua escolha, conforme regras de crédito, análise e condições operacionais da respectiva instituição.

b) A formalização da venda será realizada por meio de contrato de financiamento com força de escritura pública, após a quitação da entrada (sinal) pelo **ARREMATANTE**, conforme percentual e prazo indicados no SUMÁRIO, e apresentação da aprovação do crédito bancário dentro do prazo estabelecido pela **VENDEDORA**.

c) A lavratura do contrato será promovida conforme os fluxos da instituição financeira e deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

ii. <u>Responsabilidades do **ARREMATANTE**:</u>

a) Será de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE** a contratação do financiamento, bem como a apresentação tempestiva de toda a documentação exigida pela instituição financeira, pela **VENDEDORA** e pelo Cartório de Registro de Imóveis.

b) A aprovação do crédito será de responsabilidade única da instituição financeira, não sendo a **VENDEDORA** obrigada a aguardar prazos indefinidos nem a aceitar eventuais pendências ou reanálises, podendo recusar a operação, caso os prazos sejam ultrapassados.

c) A falta de aprovação do financiamento, atraso na contratação ou descumprimento das condições definidas pela **VENDEDORA** poderá ser considerada motivo de desistência, com a aplicação das penalidades previstas neste Edital e nos instrumentos de venda.

iii. <u>Pagamentos e instruções operacionais:</u>

a) O ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento da entrada (sinal) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento do instrumento irrevogável de formalização da venda, emitido pela **VENDEDORA** — tal como o Termo de Quitação, CCV ou documento equivalente.

b) O valor financiado será liberado diretamente pela instituição financeira, nos termos do contrato firmado entre esta, o **ARREMATANTE** e a **VENDEDORA**.

c) Os demais pagamentos e despesas, incluindo tributos e emolumentos cartorários, serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

4. MECÂNICA DO LEILÃO

4.1. <u>Acesso e Lances pela Internet</u>

a) A participação no Leilão está condicionada ao prévio credenciamento do interessado, conforme as regras, prazos e procedimentos estabelecidos pelo LEILOEIRO, disponibilizados em sua plataforma.

b) O acesso à Sessão Pública será realizado mediante identificação eletrônica individual e intransferível, cujas credenciais serão fornecidas após a conclusão do processo de habilitação junto ao **LEILOEIRO**.

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

c) Cabe exclusivamente ao interessado cumprir os requisitos de credenciamento e manter sob sua responsabilidade a guarda e o sigilo das informações de acesso, isentando a **VENDEDORA** e o **LEILOEIRO** de qualquer responsabilidade por uso indevido, ainda que por terceiros.

d) Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances realizados por meio do site oficial do **LEILOEIRO**, na plataforma eletrônica destinada ao certame.

e) Não serão admitidos lances prévios enviados por e-mail, correio ou presencialmente no escritório do **LEILOEIRO**, sob nenhuma hipótese.

f) A responsabilidade pelo correto funcionamento de equipamentos, conexão à internet e acesso ao sistema é exclusivamente do participante, não cabendo à **VENDEDORA** ou ao **LEILOEIRO** qualquer responsabilidade por falhas técnicas, desconexões ou instabilidades enfrentadas pelo interessado.

4.2. Participação na Sessão Pública

a) A participação dar-se-á exclusivamente por meio da plataforma eletrônica do **LEILOEIRO**, mediante *login* com a senha pessoal cadastrada.

b) A digitação de lances implica o pleno conhecimento e aceitação de todos os termos do Edital e seus Anexos, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas, dos documentos apresentados e de todas as transações realizadas por si ou por seus representantes legais.

c) Os lances terão validade mínima de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do Leilão.

d) Cabe exclusivamente ao ofertante o acompanhamento da sessão *online*, sendo responsável por quaisquer prejuízos decorrentes de desconexões, falhas técnicas, perda de mensagens do sistema ou inobservância de comunicações eletrônicas.

4.3. Abertura e Condução da Sessão Pública

a) A sessão pública do Leilão terá início na data e horário indicados no SUMÁRIO deste Edital, sendo conduzida pelo **LEILOEIRO** por meio de sua plataforma eletrônica.

b) Durante a etapa competitiva, os participantes deverão estar conectados à plataforma para oferta de lances, sendo de sua exclusiva responsabilidade o acompanhamento da sessão em tempo real e a observância das mensagens emitidas pelo sistema.

c) A dinâmica da disputa, incluindo critérios de início, incrementos mínimos, regras de desempate, tempo de extensão e encerramento, seguirá os procedimentos definidos pela plataforma utilizada, conforme previamente divulgados pelo **LEILOEIRO**.

d) Somente serão aceitos lances ofertados por meio da plataforma eletrônica, sendo o sistema responsável pelo registro, confirmação e divulgação, em tempo real, do maior lance vigente, sem identificação dos participantes.

e) Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao preço mínimo estabelecido. O encerramento da recepção de lances será realizado conforme os critérios e prazos estipulados pela plataforma.

4.4. Condução e Representação

a) O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO**, cabendo-lhe, especialmente:

i. Acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
ii. Responder às questões formuladas pelos participantes durante o certame;
iii. Conduzir os procedimentos relativos aos lances;
iv. Declarar o Vencedor;
v. Elaborar a Ata da Sessão.

b) Os lances deverão ser ofertados pelos próprios interessados ou por seus legítimos representantes.

c) Será considerado legítimo representante do **ARREMATANTE** aquele que apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento de procuração com firma reconhecida ou instrumento público, conferindo poderes para atuar em todas as fases do processo:

i. No caso de pessoas jurídicas, a procuração deverá ser acompanhada de:
   - Cópia do estatuto ou contrato social em vigor, comprovando a legitimidade para nomeação de procurador;
   - Quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário;

ii. Caso o representante da pessoa jurídica seja sócio, proprietário ou dirigente, deverá apresentar cópia do contrato social ou estatuto em que constem poderes expressos para assumir obrigações em nome da empresa.

d) O credenciamento do proponente e/ou de seu representante implica responsabilidade legal pelos atos praticados e presume a capacidade plena para a realização das transações inerentes ao Leilão.

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

5. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

5.1. As propostas serão classificadas com base no MAIOR PREÇO ofertado, em ordem decrescente de valor.
5.2. A declaração de vencedor não implica aquisição automática do imóvel.
5.3. Todos os lances vencedores estarão condicionados à análise e aprovação comercial e jurídica prévia pela **VENDEDORA**, que poderá recusar a venda sem obrigação de justificar ou indenizar o **ARREMATANTE**.
5.4. Serão desclassificadas as propostas que:
a) Não atenderem às exigências estabelecidas neste Edital;
b) Apresentarem valor inferior ao preço mínimo do imóvel;
c) Não estiverem acompanhadas de procuração válida, quando for o caso;
d) Não incluírem os documentos obrigatórios conforme solicitado pelo **LEILOEIRO**;
e) Não forem formalizadas com a assinatura da Ata de Arrematação.

6. COMISSÕES E HONORÁRIOS

6.1. Comissão do Leiloeiro
a) O **ARREMATANTE** pagará ao **LEILOEIRO**, a título de comissão, o percentual indicado no SUMÁRIO, calculado sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.
b) O pagamento da comissão deverá ser realizado por meio de depósito ou transferência para a conta corrente informada pelo **LEILOEIRO**, no prazo de até 01 (um) dia útil após o envio dos dados bancários.
c) O não pagamento da comissão no prazo estabelecido poderá acarretar a caracterização de desistência, nos termos deste Edital, com as consequências ali previstas.
d) O valor da comissão do **LEILOEIRO** não integra o montante do lance ofertado e será devido independentemente da formalização ou registro da venda, desde que a proposta tenha sido aprovada pela **VENDEDORA**.
6.2. Honorários (Taxa de Serviços RESALE):
a) O **ARREMATANTE** pagará os HONORÁRIOS (Taxas de Serviços) indicados no SUMÁRIO, calculados sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados conforme a forma de pagamento. Quando assim previsto no SUMÁRIO, o valor poderá estar sujeito à aplicação de limites mínimo (piso) e/ou máximo (teto) sobre o montante final a ser pago.
b) Os HONORÁRIOS serão pagos à empresa RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA. ["RESALE"], inscrita no CNPJ 21.129.873/0001-79, contratada pela **VENDEDORA** para a prestação de serviços relacionados à prospecção, organização, disponibilização dos imóveis, bem como aos serviços financeiros, documentais, de formalização e registros necessários ao aperfeiçoamento da operação de venda.
c) Os referidos serviços são complementares e essenciais à operação e serão formalizados por meio de Contrato de Prestação de Serviços, a ser assinado eletronicamente pelo **ARREMATANTE** no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do leilão.
d) Após a aprovação da proposta pela **VENDEDORA**, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o pagamento dos HONORÁRIOS no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, conforme instruções recebidas. Esse valor não integra o lance ofertado, e a relação entre o ARREMATANTE e a RESALE será regida pelo referido contrato.
e) Na hipótese de o percentual da taxa indicado no SUMÁRIO ser igual a 0% (zero por cento):
i. Se referente à Taxa de Serviços Pagimovel, o serviço correspondente não será prestado ao **ARREMATANTE**;
ii. Se referente à Taxa de Serviços da Plataforma, o serviço será remunerado por outros meios, e nenhum valor será devido a esse título pelo **ARREMATANTE**.

7. ARREMATAÇÃO

7.1. A apresentação de lance no Leilão implica pleno conhecimento e aceitação de todos os termos deste Edital e de seus Anexos, inclusive quanto às condições de pagamento, obrigações pós-leilão, regularização do imóvel e formalização da compra.
7.2. O **ARREMATANTE** vencedor deverá, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do Leilão:
a) Encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, os documentos exigidos;
b) Apresentar a Ata de Arrematação formal ["ATA"], contendo o valor do lance ofertado e declaração expressa de ciência quanto às condições exigidas para obtenção do parcelamento com garantia fiduciária, quando

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

aplicável;

c) Assinar eletronicamente a ATA e o Contrato de Prestação de Serviços por meio da plataforma indicada, em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão.

d) O descumprimento de qualquer uma dessas obrigações no prazo estipulado caracterizará a desistência do **ARREMATANTE**, com a aplicação das penalidades previstas.

8. FORMALIZAÇÃO

8.1. A formalização da venda dos imóveis objeto deste Edital será realizada conforme a modalidade de pagamento adotada, por meio de escritura pública de compra e venda, contrato com força de escritura pública, ou outro instrumento irrevogável e vinculante, a critério da **VENDEDORA** e de acordo com seus fluxos operacionais.

8.2. Os critérios para lavratura da escritura ou do instrumento aplicável observarão as seguintes condições:

a) À vista: a escritura será lavrada após a quitação integral do valor do imóvel;

b) Parcelamento com garantia fiduciária: a escritura com alienação fiduciária será lavrada após a quitação da entrada (sinal);

c) Parcelamento sem garantia fiduciária: quando admitido, a escritura será lavrada somente após a quitação total das parcelas contratadas;

d) Financiamento bancário: a formalização ocorrerá por meio de contrato com força de escritura pública, lavrado após a quitação da entrada, conforme os procedimentos da instituição financeira envolvida.

8.3. A gestão da formalização da venda será definida de acordo com a indicação da Taxa de Serviço da Pagimovel informada no SUMÁRIO deste Edital, observando-se os seguintes critérios:

a) Quando houver cobrança da Taxa de Serviço Pagimovel: a formalização da venda será coordenada pela RESALE, por meio de sua unidade de negócios PAGIMOVEL®, que ficará responsável pela gestão documental, coleta de assinaturas, lavratura da escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os fluxos operacionais por ela estabelecidos.

b) Quando a Taxa de Serviço Pagimovel for igual a zero: a formalização será de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**, que deverá realizá-la diretamente com a **VENDEDORA**, conforme os procedimentos, prazos e canais definidos por esta.

8.4. A escritura será lavrada em Tabelionato de Notas indicado pela **VENDEDORA**, e o respectivo registro será realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme a localização do imóvel.

8.5. Todas as despesas relacionadas à formalização da venda serão de responsabilidade do **ARREMATANTE**, incluindo: emolumentos cartorários, certidões atualizadas da matrícula do imóvel, tributos (como ITBI, laudêmio, entre outros, quando aplicáveis), taxas de registro e averbações.

8.6. O **ARREMATANTE** terá o prazo de até 8 (oito) dias úteis, contados da convocação, para apresentar toda a documentação necessária à lavratura da escritura e ao registro do imóvel. Esse prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação justificada e aceita pela **VENDEDORA**.

8.7. O não cumprimento dos prazos ou exigências documentais poderá implicar a desistência do **ARREMATANTE**, com a aplicação das penalidades cabíveis.

8.8. Caso a formalização da venda não seja concluída com o primeiro colocado, por desistência, desclassificação ou descumprimento contratual, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, consultar os demais colocados, na ordem de classificação, ou realizar nova alienação, nas mesmas condições ofertadas pelo primeiro colocado, mantidos os demais termos deste Edital.

8.9. Caso a venda não seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis por motivo imputável ao **ARREMATANTE**, a operação poderá ser considerada desfeita.

a) Nessa hipótese, os valores pagos a título de COMISSÃO DO LEILOEIRO e de HONORÁRIOS serão integralmente retidos, independentemente do estágio da formalização.

b) Os valores eventualmente pagos como entrada (sinal) ou parcela do valor do imóvel estarão sujeitos às regras de retenção, devolução ou compensação estabelecidas nos instrumentos irrevogáveis de venda, como o Contrato de Compra e Venda (CCV), o Termo de Quitação, o Termo de Arrematação, ou documento equivalente emitido pela **VENDEDORA**.

c) Qualquer devolução de valores estará sujeita às condições contratuais e será realizada sem incidência de juros ou correção monetária, conforme a política da **VENDEDORA**.

9. DESISTÊNCIA E PENALIDADES

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

9.1. O **ARREMATANTE** será considerado desistente caso deixe de cumprir as obrigações previstas neste Edital, como a formalização da compra, os pagamentos nos prazos estabelecidos, a entrega dos documentos exigidos ou ainda se manifestar expressamente nesse sentido.

9.2. Em caso de desistência imotivada, o **ARREMATANTE** perderá, a título de multa compensatória, os valores já pagos correspondentes à COMISSÃO DO LEILOEIRO e aos HONORÁRIOS, independentemente de previsão contratual adicional ou do estágio da formalização da operação.

9.3. As demais penalidades aplicáveis em caso de desistência, inadimplemento ou descumprimento de obrigações assumidas pelo **ARREMATANTE** serão aquelas previstas nos instrumentos irrevogáveis de formalização da venda, a serem firmados com a **VENDEDORA**, tais como o Contrato de Compra e Venda (CCV), o Termo de Quitação, o Termo de Arrematação, ou outro instrumento equivalente.

9.4. Tais instrumentos regularão, de forma específica, as condições, valores e hipóteses de incidência de multa ou retenção de valores, conforme a modalidade de venda e a política da **VENDEDORA**.

9.5. Na ausência de cláusula contratual específica, poderá ser aplicada, por analogia ao disposto no art. 412 do Código Civil, multa compensatória no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço do imóvel, a ser paga à **VENDEDORA**.

10. CONDIÇÕES GERAIS

10.1. Todas as referências de tempo constantes neste Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão, obrigatoriamente, o horário oficial de Brasília/DF. Nas localidades com fuso horário distinto, o sistema poderá registrar os eventos conforme o horário local da realização do leilão, exclusivamente para fins operacionais e documentais.

10.2. Caso ocorra decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impossibilite a realização do leilão na data originalmente prevista, todas as datas constantes deste Edital serão automaticamente transferidas para o primeiro dia útil subsequente, de expediente regular da **VENDEDORA**.

10.3. Por razões de ordem operacional, administrativa ou técnica, os prazos inicialmente indicados neste Edital e em seus Anexos poderão ser ajustados pela **VENDEDORA**, inclusive após o encerramento do certame, desde que o **ARREMATANTE** seja formalmente comunicado antes do vencimento do respectivo prazo.

10.4. Não serão aceitos documentos com rasuras, emendas ou qualquer vício que comprometa sua autenticidade.

10.5. A **VENDEDORA** reserva-se o direito, por razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, de revogar ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, inclusive após o julgamento das propostas, sempre que considerar necessário para resguardar o interesse público ou seus próprios critérios de gestão. Nessa hipótese, serão devolvidos ao **ARREMATANTE** todos os valores eventualmente pagos, sem qualquer direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza.

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Relação e Descrição dos Imóveis

Relação e Descrição dos Imóveis

Nº do Lote: 1

IDR: IDR190700

ID: 47549

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 47549, Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Avenida Puglisi, 51, apto 11, Edifício Primavera, Pitangueiras, Guarujá, SP, 11410-001

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização da VENDEDORA, e integram as condições da operação, devendo ser lidas e aceitas pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Propostas e Arrematações Para fins de início do processo de formalização da venda, serão consideradas aptas: a) na venda direta, as propostas em relação às quais tenha sido devidamente paga, pelo proponente, a caução indicada na respectiva Ficha Proposta, identificada como “Taxa Plataforma”; e b) no leilão, as arrematações realizadas de acordo com as condições previstas no respectivo edital, desde que devidamente paga a comissão do leiloeiro. Em qualquer modalidade de venda, a continuidade da operação estará sujeita à análise e aprovação da VENDEDORA. O pagamento da Taxa Plataforma ou da comissão do leiloeiro, conforme o caso, não implica, por si só, a conclusão da venda ou a transferência da propriedade do imóvel, permanecendo a operação sujeita às etapas de formalização, diligência e demais condições aplicáveis à respectiva modalidade de venda. 2. Visita ao Imóvel Após o pagamento da caução identificada como “Taxa Plataforma”, na venda direta, ou da comissão do leiloeiro, no caso de leilão, o COMPRADOR poderá solicitar a realização de visita ao imóvel, sujeita à disponibilidade de acesso e às condições previamente informadas, atuando a PLATAFORMA como facilitadora do agendamento. A visita tem por finalidade possibilitar ao COMPRADOR a verificação das condições físicas e aparentes do imóvel. A não realização da visita, por opção do COMPRADOR ou por impossibilidade de acesso ao imóvel, não impedirá o prosseguimento da operação, observadas as condições informadas na Ficha do Imóvel e

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

nos demais documentos aplicáveis. 3. Fase de Diligência A fase de diligência terá início com a assinatura da Promessa de Compra e Venda (“CCV”), a partir da qual o COMPRADOR poderá realizar as análises e verificações necessárias à confirmação da aquisição do imóvel, incluindo seus aspectos jurídicos, fiscais e documentais, observados os prazos e condições previstos neste instrumento. 3.1 Prazo para Diligência O COMPRADOR terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do CCV, para concluir a diligência e comunicar eventual irregularidade ou divergência relevante identificada. 3.2 Desistência Motivada Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição caso seja identificada irregularidade ou divergência relevante, não previamente informada ao COMPRADOR ou identificável a partir dos documentos a ele disponibilizados, que inviabilize ou comprometa substancialmente a aquisição do imóvel ou a regular formalização da operação. A desistência deverá ser comunicada formalmente dentro do prazo de diligência, com a indicação dos motivos que a fundamentam e, quando aplicável, dos respectivos documentos comprobatórios. Caracterizada a desistência motivada, serão integralmente restituídos ao COMPRADOR exclusivamente os valores já pagos no âmbito da operação, correspondentes, conforme a modalidade de venda, à caução identificada como “Taxa Plataforma”, na venda direta, ou à comissão do leiloeiro, no caso de leilão, sem qualquer retenção. 3.3 Desistência Imotivada Caso o COMPRADOR desista da aquisição durante o prazo de diligência sem a identificação de irregularidade ou divergência que caracterize a hipótese prevista no item 3.2, a desistência será considerada imotivada, não sendo restituídos os valores já pagos no âmbito da operação, observada a natureza de cada pagamento e as condições previstas no CCV e, quando aplicável, no edital do leilão. 3.4 Ajustes Decorrentes da Diligência Caso sejam identificadas, durante a diligência, irregularidades ou divergências relevantes não previamente informadas ou disponibilizadas ao COMPRADOR que não inviabilizem a aquisição, mas que possam impactar as condições da operação, as Partes poderão, de comum acordo, negociar eventuais ajustes às condições da venda. Os ajustes acordados deverão ser formalizados por meio de instrumento aditivo ao CCV, durante o prazo de diligência ou em até 48 (quarenta e oito) horas após o seu término, não estando qualquer das Partes obrigada a aceitar alteração das condições originalmente pactuadas. 3.5 Conclusão da Diligência e Confirmação da Compra Não sendo comunicada, dentro do prazo de diligência, irregularidade ou divergência relevante que justifique a desistência motivada ou eventual ajuste das condições da operação, a diligência será considerada concluída, permanecendo o COMPRADOR obrigado ao cumprimento das condições e obrigações previstas no CCV, inclusive quanto ao pagamento do saldo remanescente do preço. 4. Posse do Imóvel

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Relação e Descrição dos Imóveis

A posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR após a quitação integral do preço e o registro do respectivo título aquisitivo perante o Registro de Imóveis competente, seja a aquisição realizada à vista ou mediante financiamento, salvo se condições distintas forem expressamente pactuadas entre as Partes no âmbito da negociação e previstas no CCV. No caso de imóvel locado, a transmissão e o exercício da posse observarão as condições específicas da locação e as disposições previstas no CCV. 5. Estado do Imóvel e Aquisição Ad Corpus O imóvel será adquirido no estado em que se encontra, conforme as condições físicas, documentais e registrais informadas ao COMPRADOR e verificadas durante a fase de diligência. Eventuais reformas, reparos, regularizações ou averbações que, de acordo com as condições da negociação, sejam de responsabilidade do COMPRADOR correrão por sua conta e serão previstas, quando aplicável, no CCV. A aquisição será realizada na modalidade ad corpus, considerando-se o imóvel como um todo, de modo que eventual divergência entre as áreas ou medidas indicadas no anúncio, na matrícula ou em outros documentos não constituirá, por si só, fundamento para alteração do preço ou das condições da operação. 6. Formalização da Aquisição A forma de instrumentalização e formalização da aquisição será definida de acordo com as particularidades do imóvel, sua situação registral e cadeia sucessória, a serem verificadas durante a fase de diligência, a serem verificadas durante a fase de diligência, podendo ocorrer por escritura pública, instrumento de financiamento com força de escritura pública ou outro título juridicamente adequado à transferência. Todas as despesas relacionadas à formalização da aquisição e à transferência do imóvel, incluindo tributos, taxas, emolumentos e despesas cartorárias, correrão por conta do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário prevista no CCV. 7. Despesas e Encargos do Imóvel Salvo disposição em contrário prevista no CCV, a VENDEDORA será responsável pelos impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até o registro do título aquisitivo, a partir do qual tais obrigações passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, ainda que permaneçam temporariamente cadastradas em nome da VENDEDORA ou de terceiros. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda Os valores devidos à PLATAFORMA e/ou aos demais prestadores envolvidos na operação, incluindo, conforme aplicável, comissão de intermediação, comissão do leiloeiro e Taxa de Serviço Pagimóvel, não integram o preço do imóvel e serão pagos pelo COMPRADOR, de acordo com a modalidade de venda e as condições previstas nos respectivos instrumentos da operação. A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 9. Pagamento

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

e Conta Garantia O pagamento do preço do imóvel será realizado por meio da Conta Garantia, mecanismo utilizado para conferir maior segurança à operação, no qual os valores pagos pelo COMPRADOR permanecem segregados e sob custódia até o cumprimento das condições estabelecidas para sua liberação à VENDEDORA. Os valores serão liberados à VENDEDORA somente após o cumprimento dos requisitos previstos no CCV, observadas as particularidades e a forma de formalização de cada operação. O pagamento realizado pelo COMPRADOR na Conta Garantia indicada para a operação será considerado válido para fins de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA.

Lance mínimo: R$ 480.000,00

Nº do Lote: 2

IDR: IDR190701

ID: 239554

Descrição legal: Apartamento, Residencial, Locado, melhor descrito na matrícula nº 239554, 6° RGI SP. Rua Alexandre Levi, 85, apto 22, Condomínio Living Resort, Vaga de garagem: Nº 76, , Cambuci, São Paulo, SP, 01520-000

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização da VENDEDORA, e integram as condições da operação, devendo ser lidas e aceitas pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Propostas e Arrematações Para fins de início do processo de formalização da venda, serão consideradas aptas: a) na venda direta, as propostas em relação às quais tenha sido devidamente paga, pelo proponente, a caução indicada na respectiva Ficha Proposta, identificada como “Taxa Plataforma”; e b) no leilão, as arrematações realizadas de acordo com as condições previstas no respectivo edital, desde que devidamente paga a comissão do leiloeiro. Em qualquer modalidade de venda, a continuidade da operação estará sujeita à análise e aprovação da VENDEDORA. O pagamento da Taxa Plataforma ou da comissão do leiloeiro, conforme o caso, não

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Relação e Descrição dos Imóveis

implica, por si só, a conclusão da venda ou a transferência da propriedade do imóvel, permanecendo a operação sujeita às etapas de formalização, diligência e demais condições aplicáveis à respectiva modalidade de venda. 2. Visita ao Imóvel Após o pagamento da caução identificada como “Taxa Plataforma”, na venda direta, ou da comissão do leiloeiro, no caso de leilão, o COMPRADOR poderá solicitar a realização de visita ao imóvel, sujeita à disponibilidade de acesso e às condições previamente informadas, atuando a PLATAFORMA como facilitadora do agendamento. A visita tem por finalidade possibilitar ao COMPRADOR a verificação das condições físicas e aparentes do imóvel. A não realização da visita, por opção do COMPRADOR ou por impossibilidade de acesso ao imóvel, não impedirá o prosseguimento da operação, observadas as condições informadas na Ficha do Imóvel e nos demais documentos aplicáveis. 3. Fase de Diligência A fase de diligência terá início com a assinatura da Promessa de Compra e Venda (“CCV”), a partir da qual o COMPRADOR poderá realizar as análises e verificações necessárias à confirmação da aquisição do imóvel, incluindo seus aspectos jurídicos, fiscais e documentais, observados os prazos e condições previstos neste instrumento. 3.1 Prazo para Diligência O COMPRADOR terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do CCV, para concluir a diligência e comunicar eventual irregularidade ou divergência relevante identificada. 3.2 Desistência Motivada Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição caso seja identificada irregularidade ou divergência relevante, não previamente informada ao COMPRADOR ou identificável a partir dos documentos a ele disponibilizados, que inviabilize ou comprometa substancialmente a aquisição do imóvel ou a regular formalização da operação. A desistência deverá ser comunicada formalmente dentro do prazo de diligência, com a indicação dos motivos que a fundamentam e, quando aplicável, dos respectivos documentos comprobatórios. Caracterizada a desistência motivada, serão integralmente restituídos ao COMPRADOR exclusivamente os valores já pagos no âmbito da operação, correspondentes, conforme a modalidade de venda, à caução identificada como “Taxa Plataforma”, na venda direta, ou à comissão do leiloeiro, no caso de leilão, sem qualquer retenção. 3.3 Desistência Imotivada Caso o COMPRADOR desista da aquisição durante o prazo de diligência sem a identificação de irregularidade ou divergência que caracterize a hipótese prevista no item 3.2, a desistência será considerada imotivada, não sendo restituídos os valores já pagos no âmbito da operação, observada a natureza de cada pagamento e as condições previstas no CCV e, quando aplicável, no edital do leilão. 3.4 Ajustes Decorrentes da Diligência Caso sejam identificadas, durante a diligência, irregularidades ou divergências relevantes não previamente informadas ou disponibilizadas ao COMPRADOR que não inviabilizem a aquisição,

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

mas que possam impactar as condições da operação, as Partes poderão, de comum acordo, negociar eventuais ajustes às condições da venda. Os ajustes acordados deverão ser formalizados por meio de instrumento aditivo ao CCV, durante o prazo de diligência ou em até 48 (quarenta e oito) horas após o seu término, não estando qualquer das Partes obrigada a aceitar alteração das condições originalmente pactuadas. 3.5 Conclusão da Diligência e Confirmação da Compra Não sendo comunicada, dentro do prazo de diligência, irregularidade ou divergência relevante que justifique a desistência motivada ou eventual ajuste das condições da operação, a diligência será considerada concluída, permanecendo o COMPRADOR obrigado ao cumprimento das condições e obrigações previstas no CCV, inclusive quanto ao pagamento do saldo remanescente do preço. 4. Posse do Imóvel A posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR após a quitação integral do preço e o registro do respectivo título aquisitivo perante o Registro de Imóveis competente, seja a aquisição realizada à vista ou mediante financiamento, salvo se condições distintas forem expressamente pactuadas entre as Partes no âmbito da negociação e previstas no CCV. No caso de imóvel locado, a transmissão e o exercício da posse observarão as condições específicas da locação e as disposições previstas no CCV. 5. Estado do Imóvel e Aquisição Ad Corpus O imóvel será adquirido no estado em que se encontra, conforme as condições físicas, documentais e registrais informadas ao COMPRADOR e verificadas durante a fase de diligência. Eventuais reformas, reparos, regularizações ou averbações que, de acordo com as condições da negociação, sejam de responsabilidade do COMPRADOR correrão por sua conta e serão previstas, quando aplicável, no CCV. A aquisição será realizada na modalidade ad corpus, considerando-se o imóvel como um todo, de modo que eventual divergência entre as áreas ou medidas indicadas no anúncio, na matrícula ou em outros documentos não constituirá, por si só, fundamento para alteração do preço ou das condições da operação. 6. Formalização da Aquisição A forma de instrumentalização e formalização da aquisição será definida de acordo com as particularidades do imóvel, sua situação registral e cadeia sucessória, a serem verificadas durante a fase de diligência, a serem verificadas durante a fase de diligência, podendo ocorrer por escritura pública, instrumento de financiamento com força de escritura pública ou outro título juridicamente adequado à transferência. Todas as despesas relacionadas à formalização da aquisição e à transferência do imóvel, incluindo tributos, taxas, emolumentos e despesas cartorárias, correrão por conta do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário prevista no CCV. 7. Despesas e Encargos do Imóvel Salvo disposição em contrário prevista no CCV, a VENDEDORA será responsável pelos impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até o

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

registro do título aquisitivo, a partir do qual tais obrigações passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, ainda que permaneçam temporariamente cadastradas em nome da VENDEDORA ou de terceiros. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda Os valores devidos à PLATAFORMA e/ou aos demais prestadores envolvidos na operação, incluindo, conforme aplicável, comissão de intermediação, comissão do leiloeiro e Taxa de Serviço Pagimóvel, não integram o preço do imóvel e serão pagos pelo COMPRADOR, de acordo com a modalidade de venda e as condições previstas nos respectivos instrumentos da operação. A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 9. Pagamento e Conta Garantia O pagamento do preço do imóvel será realizado por meio da Conta Garantia, mecanismo utilizado para conferir maior segurança à operação, no qual os valores pagos pelo COMPRADOR permanecem segregados e sob custódia até o cumprimento das condições estabelecidas para sua liberação à VENDEDORA. Os valores serão liberados à VENDEDORA somente após o cumprimento dos requisitos previstos no CCV, observadas as particularidades e a forma de formalização de cada operação. O pagamento realizado pelo COMPRADOR na Conta Garantia indicada para a operação será considerado válido para fins de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. 10. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto da operação encontram-se indicadas abaixo. O COMPRADOR declara ter ciência dessas informações, que serão consideradas condições previamente informadas para fins da aquisição e não poderão, isoladamente, fundamentar desistência motivada ou pedido de revisão das condições da operação durante a fase de diligência. • O imóvel possui alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco, cujo saldo devedor compõe o valor da operação de venda.

Lance mínimo: R$ 575.000,00

Nº do Lote: 3

IDR: IDR190698

ID: 89712

Descrição legal: Loja/Salão Comercial, Comercial, Desocupado, melhor descrito na matrícula nº 89712, 5° Oficial de SP. Rua Sete de Abril, 59, 7º andar (8º pavimento), Edifício COCIP, República, São

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Relação e Descrição dos Imóveis

Paulo, SP, 01043-900

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, + taxa de serviço plataforma de 3,0% ou valor R$ 1.500,00, o que for maior, + taxa da Pagimovel 1,0%, informada no sumário do Edital, ou valor de R$ 2.750,00, o que for maior. Estas Considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis da categoria “Proposta Rápida”, ofertados na PLATAFORMA mediante autorização da VENDEDORA, e integram as condições da operação, devendo ser lidas e aceitas pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Propostas e Arrematações Para fins de início do processo de formalização da venda, serão consideradas aptas: a) na venda direta, as propostas em relação às quais tenha sido devidamente paga, pelo proponente, a caução indicada na respectiva Ficha Proposta, identificada como “Taxa Plataforma”; e b) no leilão, as arrematações realizadas de acordo com as condições previstas no respectivo edital, desde que devidamente paga a comissão do leiloeiro. Em qualquer modalidade de venda, a continuidade da operação estará sujeita à análise e aprovação da VENDEDORA. O pagamento da Taxa Plataforma ou da comissão do leiloeiro, conforme o caso, não implica, por si só, a conclusão da venda ou a transferência da propriedade do imóvel, permanecendo a operação sujeita às etapas de formalização, diligência e demais condições aplicáveis à respectiva modalidade de venda. 2. Visita ao Imóvel Após o pagamento da caução identificada como “Taxa Plataforma”, na venda direta, ou da comissão do leiloeiro, no caso de leilão, o COMPRADOR poderá solicitar a realização de visita ao imóvel, sujeita à disponibilidade de acesso e às condições previamente informadas, atuando a PLATAFORMA como facilitadora do agendamento. A visita tem por finalidade possibilitar ao COMPRADOR a verificação das condições físicas e aparentes do imóvel. A não realização da visita, por opção do COMPRADOR ou por impossibilidade de acesso ao imóvel, não impedirá o prosseguimento da operação, observadas as condições informadas na Ficha do Imóvel e nos demais documentos aplicáveis. 3. Fase de Diligência A fase de diligência terá início com a assinatura da Promessa de Compra e Venda (“CCV”), a partir da qual o COMPRADOR poderá realizar as análises e verificações necessárias à confirmação da aquisição do imóvel, incluindo seus aspectos jurídicos, fiscais e documentais, observados os prazos e condições previstos neste instrumento. 3.1 Prazo para Diligência O COMPRADOR terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do CCV, para concluir a diligência e comunicar eventual irregularidade ou divergência relevante identificada. 3.2 Desistência Motivada Durante o prazo de diligência, o COMPRADOR poderá desistir da aquisição caso seja identificada irregularidade ou divergência relevante, não previamente informada

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

ao COMPRADOR ou identificável a partir dos documentos a ele disponibilizados, que inviabilize ou comprometa substancialmente a aquisição do imóvel ou a regular formalização da operação. A desistência deverá ser comunicada formalmente dentro do prazo de diligência, com a indicação dos motivos que a fundamentam e, quando aplicável, dos respectivos documentos comprobatórios. Caracterizada a desistência motivada, serão integralmente restituídos ao COMPRADOR exclusivamente os valores já pagos no âmbito da operação, correspondentes, conforme a modalidade de venda, à caução identificada como “Taxa Plataforma”, na venda direta, ou à comissão do leiloeiro, no caso de leilão, sem qualquer retenção. 3.3 Desistência Imotivada Caso o COMPRADOR desista da aquisição durante o prazo de diligência sem a identificação de irregularidade ou divergência que caracterize a hipótese prevista no item 3.2, a desistência será considerada imotivada, não sendo restituídos os valores já pagos no âmbito da operação, observada a natureza de cada pagamento e as condições previstas no CCV e, quando aplicável, no edital do leilão. 3.4 Ajustes Decorrentes da Diligência Caso sejam identificadas, durante a diligência, irregularidades ou divergências relevantes não previamente informadas ou disponibilizadas ao COMPRADOR que não inviabilizem a aquisição, mas que possam impactar as condições da operação, as Partes poderão, de comum acordo, negociar eventuais ajustes às condições da venda. Os ajustes acordados deverão ser formalizados por meio de instrumento aditivo ao CCV, durante o prazo de diligência ou em até 48 (quarenta e oito) horas após o seu término, não estando qualquer das Partes obrigada a aceitar alteração das condições originalmente pactuadas. 3.5 Conclusão da Diligência e Confirmação da Compra Não sendo comunicada, dentro do prazo de diligência, irregularidade ou divergência relevante que justifique a desistência motivada ou eventual ajuste das condições da operação, a diligência será considerada concluída, permanecendo o COMPRADOR obrigado ao cumprimento das condições e obrigações previstas no CCV, inclusive quanto ao pagamento do saldo remanescente do preço. 4. Posse do Imóvel A posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR após a quitação integral do preço e o registro do respectivo título aquisitivo perante o Registro de Imóveis competente, seja a aquisição realizada à vista ou mediante financiamento, salvo se condições distintas forem expressamente pactuadas entre as Partes no âmbito da negociação e previstas no CCV. No caso de imóvel locado, a transmissão e o exercício da posse observarão as condições específicas da locação e as disposições previstas no CCV. 5. Estado do Imóvel e Aquisição Ad Corpus O imóvel será adquirido no estado em que se encontra, conforme as condições físicas, documentais e registrais informadas ao COMPRADOR e verificadas durante a fase de diligência. Eventuais reformas, reparos, regularizações ou averbações que, de

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Relação e Descrição dos Imóveis

acordo com as condições da negociação, sejam de responsabilidade do COMPRADOR correrão por sua conta e serão previstas, quando aplicável, no CCV. A aquisição será realizada na modalidade ad corpus, considerando-se o imóvel como um todo, de modo que eventual divergência entre as áreas ou medidas indicadas no anúncio, na matrícula ou em outros documentos não constituirá, por si só, fundamento para alteração do preço ou das condições da operação. 6. Formalização da Aquisição A forma de instrumentalização e formalização da aquisição será definida de acordo com as particularidades do imóvel, sua situação registral e cadeia sucessória, a serem verificadas durante a fase de diligência, a serem verificadas durante a fase de diligência, podendo ocorrer por escritura pública, instrumento de financiamento com força de escritura pública ou outro título juridicamente adequado à transferência. Todas as despesas relacionadas à formalização da aquisição e à transferência do imóvel, incluindo tributos, taxas, emolumentos e despesas cartorárias, correrão por conta do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário prevista no CCV. 7. Despesas e Encargos do Imóvel Salvo disposição em contrário prevista no CCV, a VENDEDORA será responsável pelos impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até o registro do título aquisitivo, a partir do qual tais obrigações passarão a ser de responsabilidade do COMPRADOR, ainda que permaneçam temporariamente cadastradas em nome da VENDEDORA ou de terceiros. 8. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda Os valores devidos à PLATAFORMA e/ou aos demais prestadores envolvidos na operação, incluindo, conforme aplicável, comissão de intermediação, comissão do leiloeiro e Taxa de Serviço Pagimóvel, não integram o preço do imóvel e serão pagos pelo COMPRADOR, de acordo com a modalidade de venda e as condições previstas nos respectivos instrumentos da operação. A Taxa de Serviços Pagimovel será calculada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, com piso de R$ 2.750,00 e teto de R$ 7.850,00. Nos casos em que o cálculo resultar em valor superior ao teto, será aplicado o valor máximo de R$ 7.850,00. 9. Pagamento e Conta Garantia O pagamento do preço do imóvel será realizado por meio da Conta Garantia, mecanismo utilizado para conferir maior segurança à operação, no qual os valores pagos pelo COMPRADOR permanecem segregados e sob custódia até o cumprimento das condições estabelecidas para sua liberação à VENDEDORA. Os valores serão liberados à VENDEDORA somente após o cumprimento dos requisitos previstos no CCV, observadas as particularidades e a forma de formalização de cada operação. O pagamento realizado pelo COMPRADOR na Conta Garantia indicada para a operação será considerado válido para fins de cumprimento de sua obrigação de pagamento perante a VENDEDORA. 10. Pendências Individuais do Imóvel As pendências específicas, ações

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Relação e Descrição dos Imóveis

Judiciais, processos e demais informações relevantes conhecidas sobre o imóvel objeto da operação encontram-se indicadas abaixo. O COMPRADOR declara ter ciência dessas informações, que serão consideradas condições previamente informadas para fins da aquisição e não poderão, isoladamente, fundamentar desistência motivada ou pedido de revisão das condições da operação durante a fase de diligência. • Pendência de averbação do inventário na matrícula.

Lance mínimo: R$ 400.000,00

Clicksign c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

DOR_002 - Proposta Rápida B2C - Leiloei.com.pdf

Documento número #c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790

Hash do documento original (SHA256): 9869a89cf786a96155b8b8c45bd835e504d1381683988331ecc552fef4ecb330

Assinaturas

Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi

CPF: 288.188.338-98

Assinou em 23 nov 2026 às 11:12:46

Log

23 nov 2026, 10:36:02	Operador com email suporte.vendas@resale.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790. Data limite para assinatura do documento: 30 de novembro de 2026 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
23 nov 2026, 10:36:02	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.
23 nov 2026, 11:12:46	Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@leiloei.com. CPF informado: 288.188.338-98. IP: 189.120.73.0. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56823876809423 e longitude -46.659499001371444. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1539.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 nov 2026, 11:12:47	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790.

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 c3bb6ad4-1dfd-4ec0-9565-0bb53a435790, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.