EDITAL DO LEILÃO DE BENS IMÓVEIS

VENDEDOR: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO.

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Eduardo Consentino, regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 616 (João Victor Barroca Galeazzi – Preposto em exercício), no dia **15 de Julho de 2025 às 11:00 horas**, de forma "Online" através do site www.biasileiloes.com.br.

VENDEDOR — O VENDEDOR é o proprietário do imóvel, conforme indicado na descrição destes, e passará a ser designados simplesmente por "VENDEDOR": **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia Securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM", regularmente inscrita no CNPJ/ME Nº 04.200.649/0001-07, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04571-925.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados.

O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal n° 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto no 22.427, de 10 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes deste leilão.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1. Os imóveis descritos no Anexo I, deste Edital, serão leiloados "ad corpus" - no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles;

1.2. Conforme suas respectivas descrições, os imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação será exclusivamente por conta do Arrematante, isentando o Leiloeiro e o COMITENTE VENDEDOR de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

1.3. Os bens relacionados no anexo I deste Edital serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.biasileiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações

1.4. PREÇO INICIAL DE VENDA DO IMÓVEL - É o valor inicial estipulado pelo VENDEDOR para a venda do imóvel.

1.5. O valor atribuído para o lance inicial dos imóveis não necessariamente correspondem ao preço mínimo de venda. O VENDEDOR irá analisar a oferta realizada em até 07 (sete) dias úteis após o término do Leilão. Na hipótese de não homologação da proposta pelo VENDEDOR, considerar-se-á o lance sem efeito, não sendo devido qualquer valor ao proponente. O proponente declara ter ciência de que o lance ofertado não caracteriza direito adquirido e/ou vinculativo sem a homologação pelo VENDEDOR e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização elou reembolso, independente da natureza, bem como qualquer direito ou ação, não podendo em qualquer hipótese alegar desconhecimento dessa condição.

1.6. LANCES AUTOMÁTICOS - O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro interessado cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo interessado, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

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

1.8. O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

1.9. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O VENDEDOR se reserva, ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.10. O horário estabelecido neste Edital, no site, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação considera o horário oficial de Brasília-DF.

1.11. **À Vista (sem desconto)**, o COMPRADOR vencedor com lance online pagará, por meio de TED (Transferência Eletrônica) ou PIX de 100% do preço do imóvel arrematado mais 5% de comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas.

1.12. Será permitido o pagamento através **Financiamento imobiliário** pela Galleria SCD S.A. em até **180 meses**, sinal mínimo de 40% e juros de 1,19 + IPCA no contrato.

1.13. Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

1.14. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel, uma vez realizado o lance. Caso o COMPRADOR não pague o preço do imóvel arrematado (ou o sinal, no caso de pagamento parcelado), a comissão do Leiloeiro e os encargos de administração no prazo

acima estipulado, o COMPRADOR ficará sujeito ao pagamento do valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao VENDEDOR e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, devendo tal valor ser integralmente cobrado pelo Leiloeiro.

1.14.1. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto no 21.981/32. O Leiloeiro poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

2.1.1. Eventual ocupação dos imóveis estará devidamente indicada na Descrição Detalhada deles, constante do edital. A desocupação dos mesmos será de responsabilidade do COMPRADOR, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação, sem responsabilidade, desconto no preço ou reembolso pelo VENDEDOR.

2.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

2.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa constante do edital disponível no site do leiloeiro e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

2.3.1. As matrículas e demais informações sobre os imóveis poderão ser visualizadas nas Informações Complementares de cada imóvel, constantes do edital no site do leiloeiro.

Responsabilidades do COMPRADOR

2.4. O COMPRADOR é responsável:

(i) pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; - por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

(vi) por eventuais débitos de consumo como água, luz, gás entre outros, vinculados ou não ao imóvel.

(vii) O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores. (d) Eventuais regularizações de referido imóvel que se façam necessárias perante a Prefeitura Municipal e/ou Cartório de Registro de Imóveis competentes; (e) Pela desocupação, de bens/coisas/pessoas, sendo de sua exclusiva responsabilidade, isentando o Leiloeiro e a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

2.5. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

2.6. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

2.7. Com relação aos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, luz, multas administrativas, laudêmios, foros, emolumentos cartorários, encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou

qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando, ao valor estimado aproximado de débitos de IPTU vencidos indicados pela Prefeitura correspondente e mencionados caso a caso no item ["Débitos Fiscais"] de cada imóvel, de acordo com levantamento fornecido e de responsabilidade da Prefeitura correspondente, disponibilizado no site do leilão, e o valor estimado aproximado de débitos de condomínio indicados caso a caso no item ["Débitos de Condomínio"] de cada imóvel, que deverão ser confirmados pelo COMPRADOR junto ao respectivo condomínio, síndico e/ou administradora.

2.7.1. Na hipótese do imóvel ser foreiro ou ocupante de terreno de marinha, assume o COMPRADOR a responsabilidade e ônus pela aquisição do mesmo nessa condição, responsabilizando-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas, inclusive a taxa de aforamento, independente da data de sua constituição, junto aos órgãos competentes, bem como pela obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), de modo a possibilitar a lavratura da escritura de venda e compra do imóvel.

2.8. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do VENDEDOR. Eventuais créditos oriundos de ação judicial referente a período anterior à data do leilão serão devidos ao VENDEDOR. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo VENDEDOR para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o COMPRADOR optar, sempre que possível nesta ordem, pela (i) substituição processual; (ii) pela intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelo VENDEDOR até final julgamento; ou (iii) propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao VENDEDOR, o COMPRADOR fica ciente de que deverá intentar, às suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

2.9. A partir da data de assinatura da Ata de Arrematação, o COMPRADOR passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

Transferência da posse

2.10.1. A transmissão da posse (precária ou definitiva, conforme constar do Compromisso de Compra e Venda) detida pelo VENDEDOR ocorrerá: (i) na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra; ou (ii) na data da assinatura da Escritura de Venda e Compra, o que primeiro ocorrer. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao VENDEDOR. Como condição para que a escritura seja lavrada, qualquer regularização e atualização cadastral, junto aos órgãos da administração pública competentes, concessionárias de prestação de serviços essenciais, tais como energia elétrica, água, esgoto, condomínio, gás, entre outros, bem como eventuais órgãos ou terceiros competentes, deve ser protocolada para o nome do COMPRADOR e os respectivos comprovantes encaminhados. A título exemplificativo, a titularidade das contas de IPTU e serviços como água e luz necessitam ser transferidas para o nome do arrematante, previamente à lavratura da escritura.

2.10.2. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

Formalização da venda

2.11. Caso o lance vencedor opte pelo pagamento na modalidade “financiamento bancário”, após o pagamento da entrada e emissão do auto de arrematação, o COMPRADOR se obriga a providenciar a assinatura de referido instrumento junto à instituição financeira responsável pelo financiamento indicada pela Vendedora dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da realização do leilão, sob pena de rescisão do presente instrumento e retenção do valor pago já em favor da VENDEDORA à título de multa compensatória, não havendo mais nenhum direito sobre o imóvel ou sobre os valores pagos. Em mesma penalidade incorre caso se recuse a apresentar documentos necessários ao registro.

2.12. Será celebrado pelo VENDEDOR e COMPRADOR Compromisso de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra. Fica a critério do VENDEDOR a escolha do estado/cidade aonde o registro da escritura será realizado, ficando o COMPRADOR obrigado a comparecer presencialmente para a assinatura ou outorgar uma procuração para tal. Caso haja pendências que obstem a outorga de Escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 30 (trinta) dias do saneamento das pendências existentes.

2.13. O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de "procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária", nos moldes previstos na Lei n o 9.514/97, será transferido ao COMPRADOR por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do imóvel em nome do VENDEDOR, o qual fica completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.

2.14. Na hipótese de não comparecimento do COMPRADOR para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais no Compromisso de Venda e Compra, ainda que aquele documento não tenha sido assinado.

2.15. O prazo referido na cláusula 2.12 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a

documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

2.16. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

2.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR.

2.18. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, e d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA-IBGE, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Evicção de direito

2.19. O VENDEDOR não responderá pela evicção. Sobrevinda decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR (tais como mas sem se limitar a, Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o VENDEDOR somente responderá pela evicção de direito quando não houver descrição prévia, constante do texto do lote no edital ou de material de divulgação, referente à restrição judicial ou outra especificação. Para todas as outras hipóteses, a responsabilidade integral fica a cargo do COMPRADOR. A responsabilidade do VENDEDOR, na hipótese de responder pela evicção, fica limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da Escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou Escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

2.20. A Devolução de valores estará adstrita ao valor pago pelo imóvel. Não haverá atualização.

2.21. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

3. CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

3.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR assinará o Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (DIAC - Comunicação de Alienação), que será protocolado na Receita Federal pelo VENDEDOR. O VENDEDOR, por sua vez, entregará ao COMPRADOR a documentação relativa ao imóvel disponível e em seu poder nessa oportunidade, como, por exemplo, a CND — Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR — Imposto Territorial Rural dos últimos 05 (cinco) anos e o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da Escritura, o COMPRADOR apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental — ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento).

3.2. Em até 60 (sessenta) dias da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como "posse a justo título", fornecendo cópia do protocolo ao VENDEDOR. Em até 60 (sessenta) dias do registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o COMPRADOR deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de posse a justo título" para "área registrada".

3.3. Competirá exclusivamente ao COMPRADOR, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 01 (um) ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA. O VENDEDOR não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação, devendo o COMPRADOR ressarcir o VENDEDOR de eventuais multas, reposições, reflorestamentos e outras medidas que dele sejam exigidas, caso haja a devolução do imóvel em estado diverso do existente no momento da alienação.

3.4. O COMPRADOR tem ciência de que a Escritura Pública de Venda e Compra só será assinada quando da apresentação de: Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite. O VENDEDOR responsabiliza-se somente pela assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou no contrato respectivo, se necessário, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

Restituição do imóvel

3.5. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o COMPRADOR deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao VENDEDOR. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo COMPRADOR, devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada a ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do COMPRADOR para desocupação não tenham surtido efeitos.

3.6. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o COMPRADOR, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao VENDEDOR, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço de aquisição do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

4.2. O COMPRADOR inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site do leiloeiro www.biasileiloes.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

4.3. Caso o COMPRADOR esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal elou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

4.4. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o COMPRADOR e o VENDEDOR, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo VENDEDOR, através do site www.biasileiloes.com.br. Cabe ao VENDEDOR, responder, perante o COMPRADOR, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

4.5. O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

4.6. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

4.7. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

4.8. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.

4.9. Fica eleito o Foro da Comarca de Uberlândia - MG para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

4.10. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n o 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1 0 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

EDUARDO CONSENTINO – LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP 616
(JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI – PREPOSTO EM EXERCÍCIO)

Anexo I

LOTE 01

ITAGUAÍ/RJ – PIRANEMA – CASA DE CONDOMÍNIO – OCUPADO
Rua 20 s/nº - Lote 19 – Quadra 20 – Village Porto dos Coqueirais.
Área Construída: 209,97 m².
Área Total de Terreno: 383,47 m².
Matrícula nº 49.604 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Itaguaí/RJ.

OBSERVAÇÕES:
- Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do ARREMATANTE que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade.
- Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao ARREMATANTE esta averiguação, isentando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade.
- Eventuais débitos de Condomínio e IPTU até a data do leilão ficarão a cargo do VENDEDOR até a data do leilão.
- Ciência do Processo com autos nº 0878162-94.2025.8.19.0001.

Lance Inicial R$ 550.000,00