O(s) comitente(s) vendedor(es) e proprietário(s) de imóveis provenientes de dação em pagamento de dívidas ou consolidação de propriedade, devoluções, distrato e imóveis dados em pagamentos de novas unidades de fundo imobiliários, construtoras e incorporadoras, com imóveis administrados sob gestão e administração / e procuração de ON&RL gestão e intermediação de ativos sob CNPJ 53.893.278/0001-00 com endereço a Av. Prefeito Osmar Cunha, 416 sala 1108 - Centro Florianópolis SC, autorizam o leiloeiro oficial SAMI RAICHER, responsável pelo sítio eletrônico de leilões judiciais & extrajudiciais **"RAICHER LEILÕES" (www.raicherleiloes.com.br)**, com escritório físico na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.690, 11º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, a proceder o leilão das unidades abaixo relacionadas, através de leilão online da maior oferta condicional:

DATAS E HORÁRIOS: 1ª PRAÇA) que ocorrerá a partir de 28 de março de 2025, às 11h00min e se encerrará em 01 de abril de 2025, às 11h00min. Não havendo lances seguirá a 2ª PRAÇA), iniciando-se 01 de abril de 2025, às 11h00min e se encerrará em 29 de abril de 2025, às 10h00min. Em lances e condicionais conforme previstos abaixo, relativos aos seguintes, no caso de não haver licitantes nos lotes ao se encerrar a segunda praça, poderá o leiloeiro reabrir imediatamente, agendando um novo prazo determinado pelo leiloeiro. Os lances serão condicionais relativos ao **LOTE ABAIXO:**

LOTE 01) Um imóvel unifamiliar de 507,36 m2, tipo sobrado na beira mar na praia da Itapeva em Torres/RS. São 4 suítes amplas, living 4 ambientes com espaço gourmet integrados a piscina, cozinha, área de serviço e 5 vagas de garagem. situado no Condomínio Horizontal OCEAN SIDE, localizado em Itapeva, neste município, constituído pela Unidade Autônoma número N14 da quadra "N", com a área real privativa de 540,00m2, área de uso comum de 514,44m', perfazendo a área real global de 1.054,44m'. **Valor: 1ª. Praça:** lance inicial R$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) – **2ª. Praça**: lance inicial R$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais).

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA: Leia atentamente as condições de venda antes de solicitar a habilitação no lote, uma vez que os lances dados no site do leilão são irretratáveis e irrevogáveis, sendo passível de aplicação de multa. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer em moeda nacional, em leilão on-line, obedecendo as condições deste edital e às normas de nosso sítio eletrônico, reservando-se ao COMITENTE VENDEDOR o direito de aprovar ou reprovar a liberação do imóvel pelo maior preço alcançado, bem como o direito de retirar o imóvel da oferta, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. A venda neste leilão é celebrada em caráter **AD CORPUS**, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de divulgação ou comunicação são meramente enunciativas, não cabendo ao arrematante posteriormente exigir complemento de áreas, alegar desconhecimento das condições, das características, da planta ou de algo do gênero, tão pouco sobre o estado de conservação do imóvel. Os interessados na arrematação, antes de "dar" o

lance, deverão não apenas ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, como também verificar o imóvel *in loco*, pois é de sua responsabilidade buscar informações sobre o imóvel que não constem neste edital, não podendo posteriormente alegar qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação. A descrição feita pelo leiloeiro segue estritamente as informações constantes da matrícula do imóvel, assim não será possível ao arrematante pleitear a rescisão do contrato ou o abatimento do preço em qualquer hipótese. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições aplicáveis ao imóvel no tocante às restrições de uso do solo ou de zoneamento, impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, e, ainda, cientificar-se das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio às quais estarão sujeitos por força da arrematação do imóvel, quando for o caso. Todas as obrigações pecuniárias incidentes sobre o imóvel a partir da data de realização do leilão serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. Os valores de 1ª e 2ª praça são fornecidos pelo COMITENTE VENDEDOR, nos casos em que não foi realizada avaliação por um perito; os valores poderão ser baseados em uma tabela interna ou no valor que o imóvel foi constituído ao patrimônio da vendedora. A avaliação de viabilidade de valores é única e exclusiva do arrematante, não podendo, em momento algum, questionar após efetuar o lance. Os lances deverão ser ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas e jurídicas regularmente constituídas, com personalidade jurídica própria. Os interessados, se pessoa física, deverão apresentar documentos para identificação (RG e CPF). Menores de 18 anos somente poderão adquirir imóvel em leilão se forem legalmente emancipados ou assistidos por seus representantes legais. A pessoa jurídica deverá ser representada, e seu representante deverá estar munido das cópias autenticadas e atualizadas do Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa, além do cartão de CNPJ e documentos pessoais do representante. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE VENDEDOR, para fins de concretização da transação. A representação por terceiros deverá ser feita por meio de procuração pública com poderes especiais para o ato. O pagamento deverá ser feito por meio de depósito na conta corrente a ser indicada ou por cheque de emissão do arrematante, nominal ao COMITENTE VENDEDOR, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

VISITAS AOS IMÓVEIS E FOTOS DO SITE: Consulte o leiloeiro para verificar a possibilidade de visitação. Conforme cientificado anteriormente, as fotos e as descrições postadas no site oficial do leiloeiro, ou em outros meios oficiais de divulgação do leilão, são meramente enunciativas e seguem a exata descrição da matrícula do imóvel, devendo os interessados e habilitados buscarem autonomamente maiores informações sobre o imóvel.

ENTREGA DA POSSE DO IMÓVEL: Até a data da lavratura da escritura de compra e venda o COMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar o

imóvel livre de objetos e desocupado de pessoas. Após a lavratura da escritura o COMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar ao arrematante as chaves do imóvel ou um termo de posse com a autorização para entrada no imóvel através de suporte de um chaveiro (sendo os custos das novas chaves e do chaveiro por conta do arrematante). Após a entrada no imóvel, caso o arrematante verifique a presença de objetos, móveis ou veículos nas dependências do imóvel, deverá informar o COMITENTE VENDEDOR para imediata retirada, sendo que estes jamais farão parte do lote arrematado.

DA FRAUDE AO LEILÃO: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além de reparação do dano na esfera cível (artigos 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal, que impõe: “Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.”

ENVIO DE DOCUMENTOS: em respeito às normas da Lei Geral de Proteção de Dados, a matrícula relativa ao imóvel, se não estiver disponível ao público no site do leiloeiro, somente será enviada aos interessados devidamente habilitados na plataforma e no lote de interesse. Após a habilitação no lote e o aceite das condições de venda, o interessado fica cientificado de que caso tente contato particular para a compra direta do imóvel junto ao COMITENTE VENDEDOR, ou ofereça serviços de intermediação na venda do imóvel, ficará obrigado a pagar 5% de comissão de leilão + 10% de multa sobre o valor declarado na compra. Desde já se cientifica que, caracterizada a fraude, além das sanções previstas em lei, já mencionadas acima, será enviado ao habilitado o boleto para o pagamento extrajudicial destes referidos percentuais; caso não ocorra este pagamento no prazo estipulado, o leiloeiro ajuizará ação de cobrança nos termos da lei, não podendo o interessado habilitado alegar desconhecimento. Haverá, ainda, responsabilização ao interessado habilitado que repassar dados e documentos relativos ao leilão a terceiros alheios à negociação, com base na LGPD.

CONDUÇÃO DO LEILÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O leilão é conduzido por leiloeiro oficial. O Comprador/Arrematante obrigatoriamente deverá efetuar o pagamento, além do preço total relativo ao lote arrematado, da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance vencedor, à título de comissão do leiloeiro, em até 24 horas após aprovação do lance final e à vista. O Comprador/Arrematante fica ciente de que a comissão do leiloeiro é considerada obrigação líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o COMITENTE VENDEDOR desfizer a venda, seja por motivos jurídicos ou por conta da não aprovação dos lances condicionais, ou ainda, tenha sido motivado por ato ou omissão do Comprador/Arrematante. Imediatamente após o encerramento da hasta, o leiloeiro entrará em contato

com o Comprador, via e-mail cadastrado, passará as informações relativas à continuidade do processo de arrematação e disponibilizará os dados bancários para o depósito de sua comissão, que deverá ser paga no prazo máximo de até 24 horas a partir deste e-mail de comunicação enviado após o término do leilão. A conta a ser depositada poderá ser a pessoal do leiloeiro ou outra conta por ele informada no e-mail. Em suma, a comissão devida ao leiloeiro será paga à VISTA pelo arrematante no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (artigo 17 do Provimento CSM n. 1625/2009).

DOS LANCES: Deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor www.raicherleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (artigo 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). No caso de não haver licitantes nos lotes ao se encerrar a segunda praça, poderá o leiloeiro estender seu prazo, sob autorização do COMITENTE VENDEDOR.

OS LANCES SÃO IRRETRATÁVEIS E IRREVOGÁVEIS, assim, em caso de desistência, o arrematante deverá arcar com uma multa de 20% do valor do lance dado, além de ser devido o pagamento da comissão de leiloeiro (5% do valor do lance). Caso o arrematante não honre o pagamento da comissão do leiloeiro e do valor total do lance no prazo informado, ficará caracterizada essa desistência, e, neste caso, o leiloeiro **passará o lance** imediatamente para o lance anterior, sem disputa com os lances ofertados pelo primeiro participante que não honrou o pagamento, e assim sucessivamente, além de tomar as medidas administrativas de aplicação de multa ao habilitado que não honrou o pagamento.

LANCE CONDICIONAL: O lance dado nestes lotes, ainda que seja o maior e o último, será submetido à aprovação do Comitente Vendedor imediatamente após a finalização do leilão. Essa aprovação está relacionada a questões internas do Comitente Vendedor e não quanto ao valor do lance ou documentos pessoais do arrematante. Essa aprovação do lance pelo Comitente Vendedor ocorrerá em até 05 (cinco) dias úteis, podendo ser esse prazo estendido, o que será informado pelo leiloeiro via e-mail.

PAGAMENTO DO LOTE: À VISTA, sendo que tanto a data quanto os dados bancários para este pagamento serão informados pelo COMITENTE VENDEDOR ou pelo leiloeiro via e-mail.

FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – A alienação dos imóveis relacionados neste edital será formalizada exclusivamente através de escritura pública de venda e compra, sendo de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR levar à lavratura perante Tabelionato de Notas o competente instrumento de formalização da alienação em até **60 (sessenta) dias úteis** contados da data do pagamento do valor total do lote

pelo arrematante. O COMITENTE VENDEDOR se obriga a fornecer, ao arrematante e ao Tabelionato de Notas: (i) a matrícula do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações; (ii) a certidão conjunta de tributos municipais imobiliários regular, comprovando não haver débitos de IPTU em aberto ou Dívida Ativa perante a Prefeitura Municipal; (iii) a Certidão Negativa de Débitos Condominiais, comprovando não haver débitos condominiais em aberto; (iv) e demais certidões/documentos exigidos por lei. Será de responsabilidade do ARREMATANTE o pagamento de todas as despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, custas e emolumentos da escritura pública perante o Tabelionato de Notas responsável, custas e emolumentos do registro (e averbações, se for o caso), perante o Registro de Imóvel competente e pagamento de eventual foro e laudêmio (quando for o caso). A escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da escritura pública caberá exclusivamente ao COMITENTE VENDEDOR.

DÉBITOS DE CONSUMO (ÁGUA, LUZ OU GÁS) débitos anteriores à arrematação até o valor limite de R$ 2.000,00 (dois mil reais), serão de responsabilidade do arrematante, porém o valor que ultrapassar esse limite será de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR. Caso haja, deverá ser enviada ao leiloeiro a requisição de pagamento, bem como a segunda via dos débitos. O prazo para reembolso ou pagamento pelo COMITENTE VENDEDOR será de até 60 dias corridos, contados da data da notificação pelo arrematante.

DÉBITOS DE CONDOMINIO / IPTU / DÍVIDA ATIVA: Se eventualmente houver em aberto débitos de condomínio ou de IPTU/Dívida Ativa referente a unidade arrematada, cujo contribuinte municipal já tenha sido devidamente individualizado perante a Prefeitura Municipal até a data do leilão, estes débitos serão todos pagos pelo COMITENTE VENDEDOR até a finalização do leilão. Após a efetivação do leilão, essas obrigações passarão a ser de responsabilidade do arrematante. Nos casos em que até a data do leilão não tenha sido realizada a individualização do contribuinte municipal da unidade arrematada perante a Prefeitura Municipal, eventuais débitos de IPTU/Dívida Ativa anteriores à individualização, referentes a débitos de SQL Ascendente, serão de responsabilidade do arrematante, de acordo com sua fração ideal, assim como a responsabilidade de promover a regularização junto ao município.

RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS DO LEILÃO: 1) Após encerrados os lances, o arrematante deve aguardar o contato do leiloeiro, que será realizado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis (contados da finalização do leilão), exclusivamente pelo e-mail cadastrado na plataforma de leilão. Neste contato, o leiloeiro dará as devidas instruções para prosseguimento e solicitará o pagamento, à vista, da comissão do leiloeiro (5% do valor total do lance), a assinatura do Auto de Arrematação e eventualmente alguns documentos. O arrematante deverá enviar ao leiloeiro o comprovante de pagamento da comissão, o Auto de Arrematação assinado, e documentos

pessoais solicitados; **2)** Cumprida essa primeira etapa, inicia-se o período de aprovação ou reprovação do lance condicional pelo Comitente Vendedor, que será de até 05 (cinco) dias úteis, podendo ser esse prazo estendido, o que será informado pelo leiloeiro; **3)** Sendo o lance aprovado, o Comitente Vendedor, ou o leiloeiro, entrará em contato, exclusivamente por e-mail, com o arrematante para dar as instruções para o prosseguimento e para disponibilizar a conta onde deverá ser realizado o pagamento do valor total do lance; **4)** Realizado o pagamento total pelo arrematante, começará a contar o prazo de até 60 (sessenta) dias úteis para a lavratura da escritura pública de transferência do imóvel, podendo ser esse prazo menor. O Registro da escritura pública é de responsabilidade do Arrematante, após lavratura da escritura, e seguirá os prazos estipulados pelo competente Registro de Imóveis.

INFORMAÇÕES GERAIS RELATIVAS AO LEILÃO, ENVIO DE INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS, INFORMAÇÕES JURÍDICAS: Preferencialmente nesta ordem: **1)** via **Whats App** do leiloeiro no número **(11) 99357-1307** (apenas mensagem); **2) e-mail do leiloeiro: juridico@raicherleiloes.com.br**; **3)** por **telefone no número (11) 2501-0018**, em horário comercial; **4)** pessoalmente no escritório do leiloeiro, com agendamento prévio.

PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL – Conforme prevê a Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e o art. 887, § 2º do Código de Processo Civil, terão efeitos jurídicos os editais publicados na rede mundial de computadores.

DIREITOS E FACULDADES DO COMITENTE VENDEDOR: A falta de utilização ou menção neste edital de quaisquer direitos ou faculdades garantidas em lei ao COMITENTE VENDEDOR, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, podendo fazê-los prevalecer em qualquer outro momento.

DISPOSIÇÕES GERAIS E SANÇÕES NO CASO DE INADIMPLEMENTO: o imóvel arrematado deverá ser quitado na sua totalidade até o dia da escritura definitiva. Em caso de sustação do cheque, eventualmente dado em pagamento, ou em caso de devolução por insuficiência de fundos, desfar-se-á a venda e o arrematante deverá pagar, à título multa, o importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance dado, que será cobrado por via executiva como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos e dos lucros cessantes, com base no artigo 784, inciso I, do Código de Processo Civil, nos artigos 186 e 927 do Código Civil, além das implicações na via criminal, com base no artigo 171, inciso VI, do Código Penal. A posse do imóvel será transmitida pelo COMITENTE VENDEDOR ao arrematante depois de liquidado o pagamento total do preço do negócio e a lavratura da escritura pública de compra e venda. Cientifique-se o ARREMATANTE de que a propriedade plena do imóvel é efetivamente transferida apenas ao ser realizado o registro da

escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, o que é de sua responsabilidade após a lavratura da escritura de compra e venda perante o Tabelionato de Notas. A responsabilidade dos termos deste leilão, bem como dos valores, datas e imóveis divulgados, é de total responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR, isentando o leiloeiro, tendo em vista ser mero intermediário. As responsabilidades relativas ao leiloeiro são regulamentadas por meio do Decreto nº. 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo decreto nº. 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933.

SAMI RAICHER – LEILOEIRO OFICIAL PÚBLICO INSCRITO SOB O REGISTRO 930 JUCESP/SP.