O(s) comitente(s) vendedor(es) e proprietário(s) de imóveis provenientes de dação em pagamento de dívidas, consolidação de propriedade, devoluções, distrato, imóveis dados em pagamentos de novas unidades de fundo imobiliários, construtoras ou incorporadoras, com imóveis administrados sob gestão e administração / e procuração de *Onebid & RL Auction Gestão e Intermediação de Ativos LTDA*, inscrita sob CNPJ 53.893.278/0001-00, com endereço a Av. Prefeito Osmar Cunha, 416, sala 1108 - Centro, Florianópolis/SC, autoriza 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 **13 de maio de 2025**, às 11h00min e se encerrará em **15 de maio de 2025**, às 11h00min. Não havendo lances seguirá **a 2ª PRAÇA)** iniciando-se em **15 de maio de 2025**, às 11h00min e se encerrará em **10 de junho de 2025**, às 11h00min. **No caso de não haver licitantes nos lotes ao se encerrar a segunda praça, poderá o leiloeiro reabrir imediatamente, agendando um novo prazo**. Os lances serão condicionais relativos aos **LOTES ABAIXO:**

LOTE 01) Loja localizada no térreo do Condomínio **VN CASA ÁLVARO RODRIGUES**, sito a Rua Álvaro Rodrigues, nº 295, com 207,700 m2 de área privativa, 0,408 m2 de área comum, totalizando 208,108 m2, com 03 vagas de garagem descobertas. **Valores: 1ª praça** lance inicial **R$ 5.483.939,02** (cinco milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e nove reais e dois centavos) e em **2ª praça** lances a partir de **R$ 2.193.575,61** (dois milhões, cento e noventa e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e sessenta e um centavos).

LOTE 02) Loja nº 01, localizada no térreo do Condomínio **VN CASA VERGUEIRO**, sito a Rua Vergueiro, nº 1.009, esquina da Rua Doutor João de Moraes, com 643,020 m2 de área privativa, 26,512 m2 de área comum, totalizando 669,532 m2, sem vaga de garagem. **Valores: 1ª praça** lance inicial **R$ 15.091.349,54** (quinze milhões, noventa e um mil e trezentos, quarenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) e em **2ª praça** lances a partir de **R$ 6.036.539,82** (seis milhões, trinta e seis mil, quinhentos e trinta e nove reais e oitenta e dois centavos).

LOTE 03) Loja nº 02, localizada no térreo do Condomínio **VN CASA VERGUEIRO**, sito a Rua Vergueiro, nº 1.009, esquina da Rua Doutor João de Moraes, com 127,470 m2 de área privativa, 6,751 m2 de área comum, totalizando 134,221 m2, sem vaga de garagem. **Valores: 1ª praça** lance inicial **R$ 2.991.655,51** (dois milhões, novecentos e noventa e um mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e um centavos) e em **2ª praça** lances a partir de **R$ 1.196.662,20** (um milhão, cento e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte centavos).

LOTE 04) Loja localizada no térreo do Condomínio **VN CASA CONSOLAÇÃO**, sito a Rua da Consolação, nº 297, com 462,250 m2 de área privativa, 9,895 m2 de área comum, totalizando 472,145 m2, sem vaga de garagem. **Valores: 1ª praça** lance inicial **R$ 8.195.951,68** (oito milhões, cento e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos) e em **2ª praça** lances a partir de **R$ 3.278.380,67** (três milhões, duzentos e setenta e oito mil. trezentos e oitenta reais e sessenta e sete centavos).

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, bem é negociado como um todo, sendo que tudo é especificado de acordo com a matrícula do imóvel. Assim, fotos, postagens e outros materiais de divulgação são meramente ilustrativos, não cabendo ao arrematante posteriormente exigir complemento de áreas, alegar desconhecimento 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 a possibilidade de visitar o imóvel ou as adjacências, pois é de sua responsabilidade buscar informações sobre 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. Todas as obrigações pecuniárias incidentes sobre o imóvel a partir da data de finalização 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 do vendedor. A avaliação de viabilidade de valores é única e exclusiva do arrematante, não podendo, em momento algum, questionar após efetuar o lance ou arremate. 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 de identificação (RG e CPF) e comprovante de endereço. 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 suas alterações, onde conste a forma de representação da empresa, além do cartão de CNPJ e os documentos pessoais do representante. Outros documentos poderão ser solicitados pelo leiloeiro e 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.

RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL E REGRAS CONDOMINIAIS: Os arrematantes deverão cientificar-se previamente das eventuais restrições aplicáveis ao imóvel no tocante às restrições de uso do solo ou de zoneamento, eventualmente impostas pela legislação municipal, estadual ou federal. Também deverão cientificar-se das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções, especificações e estatuto de condomínio às quais aos quais os imóveis estão sujeitos. Antes da arrematação, o arrematante, de maneira autônoma, deverá buscar junto ao condomínio suas normas/estatutos/regras.

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 ilustrativas e seguem a exata descrição da matrícula do imóvel, devendo os interessados e habilitados buscarem autonomamente maiores informações sobre o imóvel.

ENTREGA DO IMÓVEL: o COMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar o imóvel desocupado. Após a outorga da escritura pública de compra e venda no Tabelionato de Notas, o COMITENTE VENDEDOR agendará, em conjunto com o leiloeiro, data para entrega da chave ou de autorização de acesso. 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”.

COMPARTILHAMENTO DE DOCUMENTOS DO IMÓVEL E TENTATIVA DE COMPRA DIRETA: 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 judicial 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.

DOS LANCES: Os 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 multa de 20% do valor do lance dado, além de ser devido o pagamento da comissão de leiloeiro e da taxa de administração. Caso o arrematante não honre o pagamento do valor total do lance no prazo informado, ficará caracterizada desistência, e, neste caso, o leiloeiro **passará o lance** imediatamente para o lance anterior, sem disputa com os lances ofertados pelo 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: Todo lance dado nestes lotes, ainda que seja o maior e o último, será submetido à aprovação do Comitente Vendedor imediata e automaticamente após a finalização do leilão, não sendo necessário imediato contato com o arrematante que tenha dado o lance vencedor. Essa aprovação está relacionada a questões internas do Comitente Vendedor. A resposta dessa análise para aprovação do lance ocorrerá em até 05 (cinco) dias úteis após a finalização do leilão por e-mail. Solicita-se ao arrematante que deu o lance vencedor que aguarde o contato do leiloeiro nesse prazo.

PAGAMENTO DO LANCE (VALOR DE ARREMATAÇÃO): O pagamento será À VISTA, em até 24h após e-mail informando a aprovação do lance ao arrematante vencedor. Os dados bancários para este pagamento serão informados pelo leiloeiro, em conjunto com o COMITENTE VENDEDOR, via e-mail. Será aceita apenas transferência bancária e/ou PIX como forma de pagamento.

CONDUÇÃO DO LEILÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO (5% SOBRE O VALOR DE ARREMATAÇÃO): O leilão é conduzido e intermediado por leiloeiro oficial. O Comprador/Arrematante obrigatoriamente deverá efetuar o pagamento À VISTA correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do valor de arrematação (lance vencedor) à título de comissão do leiloeiro, em até 24 horas após a notificação por e-mail da aprovação do lance. Será aceita apenas transferência bancária e/ou PIX como forma de pagamento. O Comprador/Arrematante fica ciente de que a comissão do leiloeiro é considerada obrigação líquida e certa, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o COMITENTE VENDEDOR desfizer a venda, seja por motivos pessoais, por conta da não aprovação dos lances condicionais, ou ainda, tenha sido motivado por ato ou omissão do Comprador/Arrematante. Após o encerramento da hasta pública, 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, sob pena de caracterizar desistência da arrematação. A conta a ser depositada poderá ser a pessoal do leiloeiro ou outra conta por ele informada. Em síntese, 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).

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (1% SOBRE O VALOR DE ARREMATAÇÃO): os imóveis destes lotes são geridos pela empresa *One Prime BPO Soluções Corporativas LTDA*, inscrita no CNPJ sob nº 50.698.482/0001-73, assim o arrematante/comprador deverá pagar a taxa de administração que é de 1% sobre o valor de arrematação, em até 24 horas após recebimento do e-mail informando a aprovação do lance, na conta que será informada. Será aceita apenas transferência bancária e/ou PIX como forma de pagamento. A taxa de administração é relativa aos serviços prestados na gestão do patrimônio, que envolve o levantamento e a análise da documentação necessária. Assim como a comissão do leiloeiro, é considerada obrigação líquida e certa, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o COMITENTE VENDEDOR desfizer a venda.

DÉBITOS DE CONSUMO (ÁGUA, LUZ OU GÁS) caso haja débitos de consumo anteriores à outorga da escritura pública, 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 débito acima desse limite, deverá ser enviada ao leiloeiro a requisição de pagamento, bem como a segunda via dos boletos dos débitos. O prazo para reembolso ou pagamento pelo COMITENTE VENDEDOR será de até 30 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 de lavratura da escritura pública, estes débitos serão todos pagos pelo COMITENTE VENDEDOR. Após a lavratura da escritura essas obrigações passarão a ser de responsabilidade do arrematante. Nos casos em que até a data da lavratura da escritura não tenha sido realizada a individualização do contribuinte municipal da unidade arrematada perante a Prefeitura Municipal, eventuais débitos de IPTU/Dívida Ativa 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.

FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE – A alienação dos imóveis relacionados neste edital será formalizada exclusivamente através de escritura pública de compra e venda, sendo de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR outorgá-la perante o Tabelionato de Notas de sua preferência em até **60 (sessenta) dias úteis** contados da data da assinatura do auto de arrematação. O COMITENTE VENDEDOR se obriga a fornecer ao Tabelionato de Notas: (i) a certidão de 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, relativos ao contribuinte municipal já individualizado; (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, custas e emolumentos do registro perante o Registro de Imóvel competente, custas e emolumentos de eventuais baixas de averbações que sejam necessárias (mesmo que anteriores à arrematação), e o 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.

RESUMO DAS ETAPAS E PRAZOS DO LEILÃO: 1) Após encerrado o leilão, inicia-se o período de aprovação ou reprovação do lance condicional pelo Comitente Vendedor, que será de até 05 (cinco) dias úteis. Nesse prazo, o arrematante deverá aguardar o contato do leiloeiro, que será realizado exclusivamente pelo e-mail cadastrado na plataforma de leilão. Sendo aprovado ou reprovado, será informado por e-mail o resultado. **2)** Sendo o lance aprovado, o leiloeiro, em conjunto com o Comitente Vendedor, entrará em contato com o arrematante para dar todas as devidas instruções, já disponibilizando as contas onde deverão ser realizados os pagamentos à vista dos valores de: (i) valor total do lance de arrematação, (ii) da comissão do leiloeiro (5%) e (iii) da taxa de administração (1%). **3)** Realizado o

pagamento total pelo arrematante, com o devido envio dos comprovantes de pagamentos ao leiloeiro, será solicitada a assinatura do auto de arrematação. A partir dessa assinatura, começará a contar o prazo de até 60 (sessenta) dias úteis para a lavratura da escritura pública de compra e venda, seguindo o prazo e trâmites estipulados pelo tabelionato de notas. O procedimento de remeter a escritura pública a registro perante o Registro de Imóveis poderá ser solicitado diretamente ao tabelionato de notas no momento da lavratura da escritura, sendo o arrematante o responsável por levar a escritura a registro. **4)** Após a outorga da escritura pública no Tabelionato de Notas, o leiloeiro, em conjunto com o Comitente Vendedor, agendará uma data para realizar a entrega das chaves ou de termo de autorização de acesso no imóvel arrematado, devendo o arrematante aguardar a comunicação que continuará sendo via e-mail.

CONTATOS PARA DÚVIDAS: em caso de dúvidas sobre cadastro no site do leiloeiro e/ou habilitações no lote, ou sobre a possibilidade de visitas no imóvel, envie mensagens para: **(11) 91266-1818** (apenas *WhatsApp)*; em caso de dúvidas sobre os lotes, sobre o edital ou dúvidas jurídicas, envie mensagens para: **(11) 99357-1307**, (apenas *WhatsApp)*. Demais dúvidas, ou caso queira agendar para conhecer pessoalmente o escritório do leiloeiro, envie e-mail para **juridico@raicherleiloes.com.br**. O atendimento, em todos os canais, funcionam de segunda a sexta-feira, das 10h às 17h, exceto feriados.

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 totalmente quitado dentro do modo e prazo estabelecido neste edital, assim como a comissão de leilão e a taxa de administração. Em caso de inadimplemento dos pagamentos, 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, além de ser devido o pagamento da comissão de leiloeiro e da taxa de administração, que poderão ser cobrados 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 da outorga da

escritura pública de compra e venda, conforme modo e prazo estipulado neste edital. 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 na transação imobiliária. 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.