VENDEDOR: SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA. (CNPJ: 08.260.999/0001-10).

Data do Leilão: 09.12.2026, a partir das 15:00.

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO CABEÇAS BARBOSA – JUCESP 833.

Leilão on-line: www.grupoarremateleiloes.com.br

FERNANDO CABEÇAS BARBOSA, na qualidade de Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 833, devidamente autorizado pelos VENDEDOR levará a PÚBLICO LEILÃO o IMÓVEL abaixo descrito e caracterizado, o qual será apresentado e vendido na modalidade "Maior Lance", que se regerá pelas normas e disposições consignadas neste Edital.

O Leilão será realizado de forma "on line" através do site www.grupoarremateleiloes.com.br , por seu Leiloeiro Oficial, Fernando Cabeças Barbosa, Jucesp 833.

1. IMÓVEL EM LEILÃO:

   A totalidade do Imóvel totalmente descrito e caracterizado na matrícula n° **20840** do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição da Comarca de Niterói, assim descrito: "**DOMÍNIO ÚTIL DO LOTE Nº 39 DA QUADRA 33**, frente para a Rua Engenheiro Fábio Goulart, no 4º Subdistrito do 1º Distrito de Niterói, estado do Rio de Janeiro, o qual mede 27,10 metros de frente para a Rua Engenheiro Fábio Goulart; 23,70 metros de fundos, confrontando com a Baía de Guanabara, 84,60 metros do lado esquerdo confrontando com terras de Loide Brasileiro e 73,90 metros pelo lado direito, confrontando com o lote 40, de propriedade da Prefeitura Municipal de Niterói, **perfazendo a área de 1.878,23m².** Referido imóvel está matriculado sob o nº 20.840, no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição da Comarca de Niterói (RJ), e foi havido a título de Desapropriação por Composição Amigável, nos termos da escritura lavrada em 17/01/2001, no livro 515, folhas 167/170, pelo 5º Tabelião de Niterói (RJ), registrada sob o nº 1 na aludida matrícula.

   IMÓVEL DESOCUPADO

LANCE MÍNIMO: R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).

2. CONDIÇÕES DE VENDA (À VISTA E PARCELADO):

2.1 O lote será considerado arrematado a quem ofertar maior lance, partindo-se do preço mínimo de venda de **R8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).**

2.2. O Arrematante terá desconto **de 5 % sobre o preço da arrematação para pagamento à vista.**

2.3. Poderá ainda o Arrematante efetuar PROPOSTA PARCELADA, que deverá conter uma entrada mínima de 25% do valor mínimo de venda em leilão acima e o saldo parcelado em até 24 meses, sendo que cada parcela do saldo será corrigida pela variação do IPCA.

2.4. Na hipótese da cláusula 2.3. acima a comissão do Leiloeiro será paga no prazo de 24 horas após a aprovação por parte do VENDEDOR do parcelamento proposto pelo ARREMATANTE, depósito este a ser feito na conta do Leiloeiro, a ser indicada oportunamente.

2.5 **Toda e qualquer oferta à vista, bem como proposta de pagamento parcelado, estará sujeita à análise e aprovação exclusiva do VENDEDOR/COMITENTE, que poderá aceitá-la ou recusá-la, a seu exclusivo critério, sem necessidade de motivação. O recebimento de propostas permanecerá aberto pelo prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados do encerramento do leilão.**

2.6 O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998.

2.7 Desta forma, o ARREMATANTE, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

3.1. Na hipótese de venda à vista por maior lance (2.1.) o Arrematante terá o prazo de até 48 horas para pagamento na conta da Vendedora, conta a ser informada oportunamente ou, na hipótese de proposta parcelada (item 2.3.), após a aprovação do Vendedor.

a. Sendo a compra à vista, a integralidade do valor da arrematação será depositada na conta da VENDEDOR, a ser efetuado por TED direto da conta do Arrematante;

b. Sendo a prazo, o sinal será depositado no ato da assinatura do compromisso de compra e venda entre Arrematante e Vendedor.

c. A comissão de 5% (cinco) será paga em **24 HORAS da ARREMATAÇÃO À VISTA** ou, na hipótese de proposta parcelada, no ato da **APROVAÇÃO DA PROPOSTA PARCELADA**, que será comprovada por e-mail dos representantes da Vendedora, devendo ser depositada na integralidade na conta do Leiloeiro Oficial, calculada sobre o valor da arrematação à vista ou sobre o montante total da proposta;

3.2. O valor da comissão do Leiloeiro, a ser pago pelos compradores, corresponderá sempre a 5% (cinco por cento) do valor de venda dos imóveis arrematados, conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial.

3.3 A comissão obrigatória devida ao leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação) **não está inclusa no valor do lance**, **comissão essa que deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro Oficial.**

3.4 Caso o ARREMATANTE se arrependa do lance ofertado ou da proposta aprovada, será obrigado a pagar a comissão do leiloeiro, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance efetuado, sob pena de cobrança através de medidas previstas e cabíveis na legislação em vigor.

4. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO “ON-LINE”:

4.1 Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma "online" deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO:

5.1 A Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada pelo VENDEDOR no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da arrematação, ou, na hipótese de pagamento parcelado, o prazo de 60 (sessenta dias) após a quitação do preço, a qual será lavrada no 20º Cartório de Notas do Itaim na Cidade de São Paulo/SP, sendo que o vendedor irá suportar os custos exclusivos para a lavratura da escritura, não incluindo as demais despesas, impostos, taxas, registros de quaisquer natureza, devendo o Arrematante se dirigir e fazer presente ou por procuração pública no dia e hora agendados para a lavratura.

5.2 A transmissão da POSSE INDIRETA pelo VENDEDOR se dará com o pagamento do preço total, na hipótese de pagamento à vista (2.1.) ou do sinal e princípio de pagamento, na hipótese de aprovação do pagamento parcelado.

5.3 Na hipótese de proposta aprovada entre COMPRADOR E VENDEDOR a outorga da escritura pública de compra se fará nos termos do compromisso de compra e venda assinado entre as partes.

5.4 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado, no respectivo Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio.

6. DOS IMPOSTOS E DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

6.1 O VENDEDOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data do Leilão.

6.2 A partir da arrematação em Leilão, o ARREMATANTE/COMPRADOR passa 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 COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

6.3 Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões

autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

7. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL:

7.1 Os imóveis serão Leiloados e vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

7.2 Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

7.3 O ARREMATANTE declara-se ciente que, caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes serão de sua inteira responsabilidade e custeadas pelo mesmo, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

8. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS:

8.1 O ARREMATANTE deverá se cientificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e

preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza a e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

8.2 Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

8.3 O ARREMATANTE declara-se ciente que, caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes serão de sua inteira responsabilidade e custeadas pelo mesmo, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

9. PENALIDADES:

9.1 O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores do ARREMATANTE, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, excluindo o VENDEDOR de qualquer penalidade**.**

10. DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1 As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de

qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

10.2 Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.