

EDITAL DE LEILÃO ONLINE

O Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197, faz saber, por meio deste edital, que será realizada a venda em leilão público do bem abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma deste Edital e do Decreto Lei nº 21.981/1932, com recepção de lances pelo site www.positivoleiloes.com.br.

VENDEDORA: GOODMAN V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 35.620.643/0001-12, com sede na Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 758, andar 9, sala 28, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04542-000.

1º LEILÃO: dia **07/05/2025**, com encerramento à partir das **15h00min**;

LANCE MÍNIMO: **R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)**. Caso não haja lance válido, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: dia **14/05/2025**, com encerramento à partir das **15h00min**;

LANCE MÍNIMO: **R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais)**, correspondente a 50% do valor do 1º Leilão.

I. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: LOTE 1, DO PAL 48.746, COM FRENTE PARA A ESTRADA DOS PALMARES, NA FREGUESIA DE CAMPO GRANDE, medindo 57,23m de frente pela Estrada dos Palmares, mais 60,40m em curva subordinada a um raio interno de 50,00m, concordando com a Estrada de Manguariba, por onde mede 13,55m, mais 47,68m em curva subordinada a um raio interno de 364,00m, mais 72,68m, mais 61,57m em curva subordinada a um raio interno de 197,00m, mais 167,64m em curva subordinada a um raio externo de 430,00m, mais 112,37m, mais 20,50m em curva subordinada a um raio externo de 106,00m; 402,59m de fundos por onde faz testada para a Estrada de Manguariba, (N.R) em dois segmentos de: 249,18m em curva subordinada a um raio interno de 293,60m, mais 153,41m em curva subordinada a um raio externo de 200,00m; 1.625,83m a direita em sete segmentos de 15,80m, mais 56,58m, mais 985,37m, mais 56,74m, mais 67,25m, mais 193,10m, mais 250,99m, sendo este último segmento atingido por uma FNA com 4,00m de largura, 561,27m a esquerda. Este lote é atingido por duas FNA com 8,00m de largura, uma com 9,00m de largura e uma com 18,00m de largura e parcialmente atingido por uma FNA com 5,00m de largura, confronta a direita com o lote 2 do PAL 48746, a frente com a esquina entre a Estrada de Manguariba (NR) à esquerda confrontando com terrenos de Veríssimo de Bednatti ou sucessores. FRE nº 3232056-6, CL 03353-0. MATRÍCULA: 248.572, do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, não havendo qualquer área construída existente (“Imóvel”).

II. CONDIÇÕES GERAIS: o Imóvel será vendido "ad corpus", no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do Imóvel e a realidade existente. A eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência do Imóvel que vier a ser apurada no local, com a descrição da matrícula e cadastros no Cadastro Municipal, bem como a averbação da numeração predial ou qualquer outra divergência identificada e não listada (não se trata de lista exaustiva), correrão por conta do Comprador.

O arrematante adquire o Imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas condições e obrigações vinculadas, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que eventualmente se fizer necessária.

III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: os leilões serão realizados exclusivamente pela internet, através da plataforma www.positivoleiloes.com.br. **DO LEILÃO ON-LINE:** O interessado deverá efetuar o cadastramento e habilitação prévios perante o Leiloeiro, com até 48h (quarenta e oito horas) de antecedência ao encerramento dos leilões, devendo para tanto, cumprir o disposto abaixo ("Etapa de Habilitação"):

A habilitação do interessado no leilão servirá de declaração expressa dos interessados: ("Declarações"):

(a) de regularidade da origem de seus recursos financeiros por meio do cumprimento das leis aplicáveis relacionadas a lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, ou requisitos de relatórios e registros financeiros relacionados ("Leis Contra Lavagem de Dinheiro"), incluindo mas não limitado a, a Lei de Sigilo Bancário (31 USC §§ 5311 et seq.), Lei de Controle de Lavagem de Dinheiro de 1986 (18 USC §§ 1956 et seq.), Lei PATRIOTA dos EUA, Diretivas de Lavagem de Dinheiro da UE, Lei de Prevenção ao Terrorismo do Reino Unido de 2005, Lei de Polícia e Crime Organizado Grave de 2005, Regulamentos de Lavagem de Dinheiro do Reino Unido de 2003, Lei de Produtos do Crime do Reino Unido de 2002, e Lei de Combate ao Terrorismo, Crime e Segurança do Reino Unido 2001; e (b) de que não possui acionistas, diretores, executivos ou colaboradores (i) bloqueados, impedidos, designados, excluídos, sancionados ou negados privilégios de importação ou exportação sob Sanções e Controles Comerciais e/ou Leis contra Lavagem de Dinheiro; (ii) localizado, residente ou organizado de acordo com as leis de um país ou território que esteja sujeito a Sanções e Controles Comerciais em todo o país ou território; ou (iii) detida

(com participação de 20% ou mais) ou controlada por qualquer pessoa identificada em (a) (coletivamente, “Pessoas Restritas”); (c) não estão envolvidos e não se envolverão conscientemente em quaisquer negociações ou transações ou será associado de outra forma a Pessoas Restritas [em violação da Lei Aplicável] ou desde que, se uma pessoa for considerada uma Pessoa Restrita apenas com base em sua inclusão em uma lista relevante, mas sua inclusão nessa lista estiver limitada a um propósito ou propósitos específicos, essa pessoa será considerada uma Pessoa Restrita apenas com relação a esse propósito ou propósitos e não qualquer outro propósito ou propósitos; (d) que não utilizou, utiliza e/ou utilizará, e seus subcontratados quando aplicável, mão de obra infantil na prestação dos serviços, observando estritamente a regra prevista no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, exigindo que a referida obrigação também seja cumprida pelos subcontratados; (e) não fomentou, fomenta e/ou fomentará ou apoiará, e faz com que seus subcontratados também não fomentem ou apoiem, qualquer prática de trabalho análogo à escravidão, entendido como o trabalho extraído de uma pessoa sob a ameaça de penalidade física, realizado como meio de pagamento para débito anterior ou em condições de trabalho ou alojamento degradantes. Compromete-se a realizar treinamento adequado e periódico aos seus funcionários para o conhecimento do tema e para evitar e coibir tais práticas; (f) cumpre plenamente, e faz com que seus subcontratados também cumpram de forma plena toda a legislação referente a práticas de prevenção à corrupção e/ou ilícitos similares, mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento dessas normas e (g) ter lido, compreendido e estar em conformidade com as regras de Compliance estabelecidas pelo Código de Ética e Manual de Compliance do Vendedor divulgados no site <https://br.goodman.com/about-goodman/corporate-governance>, comprometendo-se a garantir que seus funcionários e contratados sigam essas práticas.

O Vendedor terá a prerrogativa de, em até (quinze) 15 (quinze dias), contado do encerramento do leilão, exigir documentos que comprovem o cumprimento das exigências da Etapa de Habilitação, incluindo, mas não limitado à verificação das Declarações prestadas, podendo, a seu critério, recusar e/ou revogar o cadastramento de qualquer interessado, sem necessidade de apresentar qualquer justificativa.

Será declarado vencedor aquele licitante que ofertar o maior lance válido e que atenda a todas as condições deste edital, em especial, mas não somente, em relação ao adimplemento da oferta e confirmação, pelo Vendedor, da validade das Declarações prestadas na Etapa de Habilitação do licitante.

IV. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: o preço da arrematação será liquidado em duas parcelas (“Preço”), sendo (i) sinal de 20% do Preço em até 24h do ato da arrematação (“Sinal”), e (ii) Saldo Remanescente de 80% do Preço em até 15 dias do pagamento do Sinal (“Saldo Remanescente”) mediante lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, conforme a seguir definida, e desde que não tenha o licitante sido

invalidado pelo Vendedor, nos termos da confirmação das Declarações prestadas na Etapa de Habilitação. O pagamento do Preço será feito por meio de depósito endereçado para conta corrente em nome do Vendedor nº 132212-5, agência 0910, junto ao Banco Itaú. Adicionalmente ao Preço, será de responsabilidade exclusiva do licitante o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do Preço ao Leiloeiro Oficial, a ser paga em conta por ele indicada oportunamente, de sua titularidade, mediante lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, sob pena de desfazimento da arrematação independente de notificação ou aviso prévio. Os interessados devem consultar todas as condições de pagamento e venda do Imóvel disponíveis no site: www.positivoleiloes.com.br.

V. DISPOSIÇÕES FINAIS: o Auto de Leilão Positivo e Arrematação será lavrado ato contínuo ao encerramento do competente leilão e após a verificação do pagamento do Sinal devido ao Vendedor e da comissão devida ao Leiloeiro Oficial, devendo ser firmado pelo Leiloeiro Oficial e pelo respectivo Arrematante, o qual receberá esse documento por mensagem eletrônica e em formato digital para oposição de assinatura e rubricas, além de reconhecimento de firma.

A escritura pública de venda e compra, na forma do Anexo I (“Escritura Pública de Venda e Compra”), será lavrada em até 15 (quinze) dias corridos contados da verificação pelo Vendedor do pagamento integral do Saldo Remanescente em recursos imediatamente disponíveis e emissão pelo Vendedor de termo de quitação do preço de arrematação, sem qualquer possibilidade de negociação ou alteração dos seus termos. As despesas com a lavratura de Escritura de Venda e Compra, respectivo registro, averbação ou registro do Auto de Leilão Positivo e de Arrematação na matrícula do Imóvel, assim como os emolumentos de tabelionatos, registros, I.T.B.I. (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), ou quaisquer outros impostos e taxas existentes ou que venham a ser criados, inclusive os referentes ao Cartório de Registro de Imóveis, correrão por conta exclusiva do respectivo arrematante.

A transmissão da posse ao Arrematante será feita em até 3 (três) dias úteis após a confirmação do pagamento integral do Arremate ao Vendedor e respectiva lavratura da Escritura de Compra e Venda.

Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo Vendedor, ao seu exclusivo critério, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do Arrematante, incluindo a revogação da habilitação do Arrematante pelo Vendedor, nos termos acima, b) por impossibilidade documental, c) quando o Arrematante tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, e) nos casos previstos em Lei ou (d) na hipótese de verificado qualquer inadimplemento ou não cumprimento em

relação às Declarações prestadas pelo interessado, ficando este responsável pelas perdas e danos, nos termos da lei aplicável. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao Arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo Imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o Arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Não ocorrendo a assinatura do Auto de Leilão Positivo e Arrematação ou a não lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra por culpa ou demora do Arrematante, poderá ocorrer a critério exclusivo do Vendedor, o cancelamento da arrematação, aplicando-se como penalidade as perdas dos valores pagos na forma de (i) Sinal em favor do Vendedor, e (ii) a comissão de 5% sobre o valor da arrematação em favor do Leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial, ou formalização do acordo.

Os licitantes ficarão vinculados aos lances oferecidos de forma irrevogável e irretroatável pelo prazo de até 30 (trinta) dias corridos (“Prazo de Vinculação”), contados da finalização do leilão.

Sem prejuízo de todas as penalidades acima descritas conforme aplicáveis, em quaisquer hipóteses de cancelamento da arrematação e/ou da não aprovação da habilitação do arrematante, sem prejuízo de todas as penalidades acima descritas conforme aplicáveis, o Vendedor terá a prerrogativa de requerer ao Leiloeiro Oficial que, aproveitando o resultados do último leilão, convoque os licitantes com cadastro válido em ordem de classificação com base no critério do maior lance realizado no momento em que o leilão se concluiu para que se manifestem sobre seu interesse em firmar novo auto de arrematação e prosseguir com a arrematação do Imóvel na forma deste Edital.

Caso a convocação ocorra durante o Prazo de Vinculação dos lances (30 dias da finalização do leilão), o licitante ficará obrigado a cumprir todas as obrigações previstas neste edital. Facultará ao licitante anuir com a arrematação caso seja convocado após o Período de Vinculação.

Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do Imóvel arrematado tais como, impostos de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

Serão de inteira responsabilidade do Vendedor, eventuais débitos existentes sobre o Imóvel, até a data do leilão, incluindo todas e quaisquer contingências, ônus, obrigações, dívidas, cobranças e/ou passivos de natureza *propter rem* independente do período em que tiver ocorrido o respectivo fato gerador e/ou constar ou não dos documentos disponibilizados pelo Vendedor. Em consonância com o disposto neste Edital, uma vez lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá manter o Vendedor sempre a salvo e indene de quaisquer cobranças e/ou obrigações de caráter *propter rem* e/ou oriundas de proprietários e/ou possuidores de imóveis vizinhos que eventualmente venham a se materializar em face do Vendedor.

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 Lei 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.

Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no portal do Leiloeiro (www.positivoleiloes.com.br).

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

São Paulo, 01 de abril de 2025.

ERICK SOARES TELES

Leiloeiro Oficial JUCESP nº 1.197