
EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS
LEI Nº 6.766/79

MAC KNIGHT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 06.538.959/0001-61, e NIRE nº 35219182042, com sede em Santa Bárbara d'Oeste/SP, na Rua Dona Margarida, nº 809, Bloco A, Centro, CEP 13450-005, representada na forma de seus atos constitutivos pela **ROCHELE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 02.818.595/0001-12, por seu representante legal Sr. **ROBERTO OLIVEIRA PYLES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, corretor de imóveis, portador do RG nº 6.841.517, inscrito no CPF sob nº 017.193.448-25, residente e domiciliado à Rua Dr. Zeno Domingues Maia, nº 36, Apto. 52, Bairro Vila Borges, na cidade de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo, endereço eletrônico contratos@rochele.com.br, por intermédio do(a) Leiloeiro(a) Oficial **PEDRO HENRIQUE ERBOLATO MORAES DE OLIVEIRA**, regularmente matriculado na JUCESP sob o nº **1260**, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a LEILÃO PÚBLICO na modalidade Eletrônica *ONLINE*, para alienação do(s) imóvel(is) conforme Aviso publicado no *website* www.sumareleiloes.com.br, regendo-se pelas disposições legais vigentes na Lei 6.766/79, aplicando-se o rito e os procedimentos estabelecidos pela Lei nº 9.514/97 e condições estabelecidas neste Edital.

1. DAS INFORMAÇÕES SOBRE OS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

1.1. 1º Leilão: Inicia no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital e se encerra no dia **30/06/2026 às 14h00min**. Lance mínimo igual ou superior no importe de **R\$836.000,00 (OITOCENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS)**, fixado em conformidade com o Art. 32-A da Lei Federal nº 6.766/79 e avaliação prévia do imóvel. Inexistindo lances no Primeiro Leilão, será realizado o Segundo Leilão na data abaixo designada.

1.2. 2º Leilão: início em **30/06/2026 às 14h00min** e encerramento no dia **15/07/2026 às 14h00min**. Lance mínimo igual ou superior no importe de **R\$792.332,22 (SETECENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS)**, fixado em conformidade com o Art. 32-A da Lei Federal nº 6.766/79.

1. 3. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente de forma *on-line* através da Plataforma Eletrônica disponível no *website* www.sumareleiloes.com.br.

2. DO OBJETO

2.1. O lote de terreno objeto de Rescisão de Compromisso de Venda e Compra por inadimplemento, nos termos do Art. 32 da Lei 6.766/79, celebrado entre o COMITENTE VENDEDOR **MAC KNIGHT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 06.538.959/0001-61, e NIRE nº 35219182042, com sede em Santa Bárbara d'Oeste/SP, na Rua Dona Margarida, nº 809, Bloco A, Centro, CEP 13450-005, e OS DEVEDORES **FABIO RODRIGUES DA SILVA**, RG nº 32.384.514 SSP/SP, CPF nº 216.221.798-89, empresário e sua esposa **MARIANA FELIX TOGNASCA RODRIGUES**, RG nº 40.701.457 SSP/SP, CPF nº 343.650.078-07, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Florida, nº 03 - Residencial Mac Knight, em Santa Bárbara D'Oeste/SP; a seguir descrito e caracterizado:

IMÓVEL: *Lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "RESIDENCIAL MAC KNIGHT", situado na Zona 2, estritamente residencial, sem subdivisão de lotes, identificado pelo nº 03 da quadra 01, com frente para a Rua A, onde mede doze metros (12,00m); doze metros e quatro centímetros (12,04m) nos fundos, confrontando com a Estrada do Barreirinho; trinta e dois metros e noventa e três centímetros (32,93m) do lado direito, de quem de frente olha para o imóvel, confrontando com o lote 04 e trinta e três metros e oitenta e sete centímetros (33,87m) do lado esquerdo, confrontando com o lote 02, perfazendo a área superficial de 400,81 metros quadrados. **MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 65.038 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE SP.***

2.1.1. **Consta edificação não averbada na matrícula**, área construída com aproximadamente **267,46m²**, de acordo com a metragem informada no projeto de construção residencial apresentado junto à Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste. Portanto, a regularização da edificação ficará pendente de providências futuras a cargo do arrematante.

2.2. DOS DÉBITOS

2.2.1. Não constam débitos referente a IPTU, conforme Certidão Negativa de Débitos Imobiliários expedida pela Prefeitura de Santa Bárbara D'Oeste, atualizado até 29 de maio de 2026.

2.2.2. Constam débitos referente à taxas associativas, no valor de R\$42.122,52 (quarenta e dois mil, cento e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos), atualizado até 15/06/2026, conforme extrato de débitos formulado pelo Comitente, cuja responsabilidade pelo levantamento do valor atualizado e pelo pagamento integral recairá exclusivamente sobre o arrematante, nos termos do item 5.6 deste Edital.

3. DO PROCEDIMENTO

3.1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1.1. O Leilão Eletrônico será realizado na Plataforma Eletrônica utilizada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no *website* www.sumareleiloes.com.br, nos horários previamente estabelecidos neste Edital.

3.1.2. Todos os horários previstos no presente Edital e constantes do *website* www.sumareleiloes.com.br, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação são considerados pelo horário oficial de Brasília (DF).

3.1.3. A condução do leilão será do(a) Leiloeiro Oficial, sendo de sua responsabilidade divulgar ao(s) interessado(s) o procedimento que será adotado, bem como esclarecer eventuais dúvidas. Caberá ainda ao(s) interessado(s), se informar(em) sobre a forma de condução do leilão.

3.2. DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

3.2.1. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica *online* não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais deverão ser inseridas digitalmente na página do imóvel, que deverá ser acessada mediante *login* e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

3.2.2. O(s) interessado(s) em participar do leilão poderão fazê-lo por meio do *website* www.sumareleiloes.com.br, bem como deverá(ão) ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital de Leilão, nos termos das Leis que compõem o ordenamento jurídico brasileiro.

3.2.3. Poderão participar da presente licitação pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital, mediante prévio cadastro no *website* www.sumareleiloes.com.br.

3.2.4. As pessoas físicas deverão inserir no sistema de cadastro disponível *website* www.sumareleiloes.com.br os seguintes documentos devidamente digitalizados:

- Documento de identidade com foto;
- CPF/MF;
- Certidão de Casamento atualizada, se casado(a) for;
- Comprovante de endereço;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso.

3.2.5. As pessoas jurídicas deverão inserir no sistema de cadastro disponível *website* www.sumareleiloes.com.br os seguintes documentos devidamente digitalizados:

- CNPJ/MF;
- Ato Constitutivo e devidas alterações;
- CPF/MF e Documento de Identidade com foto do representante;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

3.2.6. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o(s) imóvel(is) se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, nos termos do Item 3.2.7, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

3.2.7. Em caso de representação, será necessária a apresentação/envio de procuração pública em atenção ao expresso no art. 108 do Código Civil, constando os poderes específicos para: dar lance em leilão extrajudicial de imóvel, assinar e retirar ata ou carta de arrematação, receber, aceitar, outorgar e assinar, em nome do outorgante e solenidades de estilo e mais as que convencionar, pagar taxas, impostos e demais

emolumentos devidos, solicitar quitações, preencher e assinar guias, termos, requerimentos diversos, declarações, comprovantes e demais papéis necessários, juntar, apresentar e retirar papéis e documentos, receber e dar quitação, representar o outorgante amplamente perante as repartições públicas, federais, estaduais, municipais, e autárquicas em geral, inclusive cartórios, podendo requerer subdivisões e unificações, notadamente, junto aos cartórios de registro imobiliário competentes, assinando e promovendo todos os documentos necessários, prestar declarações e esclarecimentos, cumprir exigências, melhor descrever e caracterizar o imóvel arrematado, com áreas, divisas, metragens, confrontações e limites, matrículas ou transcrições, podendo ainda representá-lo em todos os atos que sejam necessários, pagar e receber quaisquer quantias a qualquer título ou proveniência que lhes sejam devidas ou destinadas, dando e recebendo quitação, prestar declarações de qualquer natureza, assinar contratos, plantas, recibos ou termos de quitação, aditamento, retificações, rerratificações, receber notificações, intimações, praticar todos os demais atos necessários ao mais amplo e fiel desempenho do mandato em relação ao imóvel objeto da arrematação.

3.2.8. A não apresentação/envio dos documentos especificados neste Item 3.2 no prazo estabelecido, implicará na imediata desqualificação do(s) interessado(s) para participação no leilão, não podendo o(s) mesmo(s), em hipótese alguma, alegar(em) desconhecimento dessa possibilidade.

3.3. DOS LANCES

3.3.1. Os lances serão enviados pelo *website* www.sumareleiloes.com.br, por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos nos item 1, observado o disposto no item 3.2 deste Edital.

3.3.2. A forma e procedimento sobre os lances serão estabelecidos e disponibilizados pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial no *website* www.sumareleiloes.com.br, devendo o(s) interessado(s) se informarem junto ao mesmo das regras para participação.

3.3.3. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, de modo que o(a) Usuário(a) é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados salvo em virtude de decisão judicial transitada em julgado.

3.3.4. O COMITENTE VENDEDOR poderá, a qualquer momento, mediante comunicado direcionado ao(à) Leiloeiro(a) Oficial via *e-mail*, suspender o leilão, em razão de ordem judicial ou a seu critério.

3.3.4.1. O(a) Leiloeiro(a) Oficial será o responsável por informar aos(às) interessados(as) sobre a suspensão solicitada. Nestes casos, a empresa responsável pelo leilão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial e a COMITENTE VENDEDOR estarão isentos de qualquer responsabilidade, ficando o(s) ARREMATANTES (S) ciente(s) da suspensão do leilão, renunciando, desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma solicitar a reposição exata do bem e/ou alegar desconhecimento dessa possibilidade.

3.4. DOS VALORES, FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.4.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos expressos no item 1 deste Edital.

3.4.2. O(s) imóvel(is) é(são) ofertado(s) para pagamento à **VISTA**, que deverá ser efetuado ao COMITENTE VENDEDOR no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito horas) horas contadas da arrematação, através de boleto bancário que será encaminhado ao *e-mail* indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

3.4.3. O(a) ARREMATANTE deverá pagar à vista ao(à) Leiloeiro(a) Oficial a comissão estabelecida em lei no importe correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, no prazo de até 48 (quarenta e oito horas) horas contadas da arrematação, concomitantemente com o pagamento do lance, através do pix que será encaminhado ao *e-mail* indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

4. DAS PENALIDADES

4.1. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro(a) Oficial, no(s) prazo(s) estabelecido(s) neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) ARREMATANTE, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida ao(à) Leiloeiro(a) Oficial no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, bem como o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou

proposta efetuada ao COMITENTE VENDEDOR, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

4.2. Poderá o(à) Leiloeiro(a) Oficial emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/1932.

4.3. Ocorrendo o desfazimento da arrematação, por qualquer motivo, o(a) ARREMATANTE quando estiverem na posse direta do imóvel deverá, no prazo de 15 (quinze) dias contados da devida notificação no endereço residencial e/ou eletrônico constantes da Auto de Arrematação, efetuar a entrega das chaves do(s) imóvel(eis) à COMITENTE VENDEDOR, o qual deverá estar inteiramente desocupado de pessoas e coisas.

4.4. No caso de descumprimento do disposto no Item anterior pelo(a) ARREMATANTE, incidirá multa no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel em favor do COMITENTE VENDEDOR a título de aluguel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM/FGV, sem prejuízo da propositura das medidas judiciais cabíveis.

4.5. O(a) ARREMATANTE declara ciência e total concordância em relação ao disposto neste Edital, nada tendo a opor em relação às penalidades nele descritas.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Arrematado(s) o(s) imóvel(eis), o COMITENTE VENDEDOR escolherá o Tabelião de Notas responsável por lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda a ser outorgada.

5.2. Após a confirmação do recebimento integral do valor da arrematação pelo COMITENTE VENDEDOR, o(a) ARREMATANTE terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para entregar ao COMITENTE VENDEDOR toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, sendo que as partes envidarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo(a) ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas neste Instrumento, bem como na Auto de Arrematação.

5.2.1. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) ARREMATANTE, poderá o COMITENTE VENDEDOR considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do COMITENTE VENDEDOR, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

5.2.2. Ficará a critério do COMITENTE VENDEDOR no casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo acordado ou inércia do(a) ARREMATANTE em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da assinatura da Auto de Arrematação, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(a) ARREMATANTE, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

5.3. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, (a) ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE VENDEDOR no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de sua assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMITENTE VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

5.4. Na hipótese do Auto de Arrematação ser assinado por ARREMATANTE casado(A) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

5.4.1. Aplica-se o disposto no item anterior na hipótese de o Auto de Arrematação ter sido assinado por apenas um dos representantes legais da pessoa jurídica.

5.5. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

5.6. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo COMITENTE VENDEDOR, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) ARREMATANTE, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo COMITENTE VENDEDOR e, portanto, não incorporaram ao saldo devedor.

5.7. Caso haja a constatação de inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o COMITENTE VENDEDOR comunicará o(a) ARREMATANTE por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) no Auto de Arrematação, sobre a irregularidade, devendo o(a) ARREMATANTE comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação sob pena de pagamento de multa pecuniária ao COMITENTE VENDEDOR no importe correspondente a 20% (vinte por cento) do valor em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventuais pagamentos efetuados pelo COMITENTE VENDEDOR a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

5.7.1. A inércia do(a) ARREMATANTE em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao COMITENTE VENDEDOR a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio ao COMITENTE VENDEDOR devolverá os valores recebidos na conta indicada no Auto de Arrematação, no valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no item 5.7 acima.

5.8. Serão de responsabilidade do(a) ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas neste Edital. O(a) ARREMATANTE declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva

responsabilidade, ainda que o eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do COMITENTE VENDEDOR ou de terceiros, cooperando o COMITENTE VENDEDOR com os documentos necessários para efetiva transferência.

5.9. As fotografias, imagens e vídeos disponibilizados no *website* www.sumareleiloes.com.br são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar após concordância com a visualização do imóvel apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações do imóvel.

5.9.1. Tendo em vista que o imóvel encontra-se atualmente ocupado por moradores, resta inviabilizada qualquer modalidade de visitação à sua parte interna. Os interessados poderão proceder, exclusivamente por conta própria e risco, à vistoria externa do bem.

5.10. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), 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(a) ARREMATANTE) adquire(m) o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóvel(is) apregoado(s), 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/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável(is) por eventual regularização acaso necessária.

5.11. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) ARREMATANTE assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

5.12. O(a) ARREMATANTE declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e a propositura das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele(a) integralmente custeado(a) e acompanhadas, não tendo o COMITENTE VENDEDOR qualquer

responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso nos quais o(a) ARREMATANTE vier a substituir o COMITENTE VENDEDOR no polo ativo da ação em face do(s) Devedor(es) ou terceiros(as). O COMITENTE VENDEDOR não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(s) ARREMATANTE(S) em ação de Imissão na posse.

5.13. Caberá exclusivamente ao(à) ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do COMITENTE VENDEDOR por eventual omissão nas informações descritas neste Edital.

5.14. O(a) ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, 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 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(s) imóvel(is), não ficando o COMITENTE VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

5.15. O(a) ARREMATANTE fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do COMITENTE VENDEDOR relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) ARREMATANTE realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

5.15.1. Na hipótese de existência de demandas judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao(à) ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e conseqüente livre desembaraço do(s) imóvel(is) para todos os fins de direitos.

5.15.2. Na arrematação de imóvel(is) desocupado(s), porém com ação(ões) judicial(is) pendente(s), o(a) ARREMATANTE será imitado(a) na posse a partir da lavratura da escritura pública, devendo, contudo, aguardar o julgamento definitivo das referidas ações judiciais, mediante o respectivo trânsito em julgado, para a confirmação da plena validade da compra e venda, nos termos e condições estabelecidos neste Edital.

5.15.3. Caso ao final de ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) lote(s) arrematado(s), distribuída(s) antes ou depois da arrematação, seja invalidada a resolução do contrato por inadimplemento, o cancelamento do registro da venda ou os leilões públicos promovidos pelo COMITENTE VENDEDOR com base no Art. 32-A da Lei 6.766/79, a arrematação será automaticamente rescindida após o trânsito em julgado. Neste caso, o COMITENTE VENDEDOR reembolsará ao ARREMATANTE os valores efetivamente pagos (preço do lote e comissão do leiloeiro), devidamente atualizados, não cabendo ao ARREMATANTE qualquer direito a indenização por benfeitorias, lucros cessantes ou danos morais.

5.15.4. A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao(à) ARREMATANTE o direito à desistência da arrematação.

5.16. Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre o COMITENTE VENDEDOR o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado haverá a incidência do disposto nos itens 5.16.1 deste Edital. A evicção não gera indenização por perdas e danos.

5.16.1. A responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, incluída a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo(a) ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo(a) ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do(a) ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer

pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo COMITENTE VENDEDOR.

5.17. O(A) ARREMATANTE declara ciência inequívoca e plena concordância quanto à situação jurídica do(s) lote(s), inclusive no que tange ao procedimento de resolução do contrato por inadimplemento e ao cancelamento do registro da venda perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos do Art. 32 e 32-A da Lei 6.766/79. O(A) ARREMATANTE confirma ter analisado previamente a regularidade da constituição em mora do devedor adquirente e a documentação disponibilizada, com assistência de advogado de sua confiança, nada tendo a opor quanto à condução do processo de retomada extrajudicial ou judicial. Fica estabelecido que não será admitida alegação posterior de desconhecimento de teses jurídicas revisionais, vícios na notificação do devedor ou nulidades no procedimento de rescisão contratual para fins de desistência, resolução ou anulação da arrematação.

5.18. Todos os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado, inclusive aqueles anteriores à arrematação, são de responsabilidade do(a) ARREMATANTE, devendo, entretanto, serem ressarcidos pelo COMITENTE VENDEDOR nos casos de invalidação, por decisão transitada em julgado, da resolução contratual, dos leilões ou da adjudicação, ressalvado o período de posse direta exercida pelo(a) ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

5.19. O(a) ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, urbanística, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza 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(s) imóvel(is), não ficando o COMITENTE VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

5.20. Ao(à) DEVEDOR(A) é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, desde que não tenha sido arrematado no 1º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida atualizado pelo IGPM/FGV, somado aos encargos de mora de 1% ao mês e multa de 2% , ao valor de Arras

equivalente a 10% do valor do imóvel, às despesas com notificações e custas de cancelamento de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança, do leilão e comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial, incumbindo também, ao(à) DEVEDOR(A) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 6.766/79).

5.20.1. A não manifestação do(a) DEVEDOR(A) até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

5.20.2. O(a) DEVEDOR(A), no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o envio dos documentos à COMITENTE VENDEDOR, para efetuar o pagamento do valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato.

5.20.3. O não cadastramento e/ou não acesso à Plataforma Eletrônica utilizada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no *website* www.sumareleiloes.com.br pelo(a) DEVEDOR(A) caracterizará desinteresse deste(a) nos procedimentos e trâmites adotados pelo COMITENTE VENDEDOR e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, bem como não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Ao concorrer para a aquisição do(s) imóvel(is) por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo(a) ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste Edital. As demais condições obedecerão 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(a) Oficial.

6.2. A tolerância pelo COMITENTE VENDEDOR e/ou ARREMATANTE quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Edital ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.3. O(a) ARREMATANTE é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, devendo informar ao COMITENTE VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração.

6.4. Quaisquer notificações ou outras comunicações requeridas ou permitidas sob este Edital deverão ser feitas por escrito e enviadas por carta registrada ou Telegrama aos endereços residenciais/comerciais ou por mensagem no endereço eletrônico das Partes.

6.5. Este Edital será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

6.6. O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos neste Edital.

6.7. Os(as) interessados(as) deverão ter prévia ciência do presente Edital e se cadastrar antecipadamente na Plataforma Eletrônica utilizada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no *website* www.sumareleiloes.com.br.

6.8. Mais informações poderão ser obtidas pelo telefone (19) 3803-9000 ou no *website* www.sumareleiloes.com.br

6.9. Fica eleito o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Sumaré (SP), 29 de maio de 2.026.

MAC KNIGHT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ROCHELE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PEDRO HENRIQUE ERBOLATO MORAES DE OLIVEIRA
MATRÍCULA JUCESP nº 1260



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MTQR8-4ED9M-SWNCF-V6XTC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

ROBERTO OLIVEIRA PYLES (CPF ***.193.448-**)

Pedro Henrique Erbolato Moraes De Oliveira (CPF ***.313.388-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/MTQR8-4ED9M-SWNCF-V6XTC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>