EVENTOS NºS 798102/798103

QUADRO RESUMO

Vendedor: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

1º LEILÃO - DATA e HORÁRIO: 06 de Novembro de 2026, a partir das 09h00

2º LEILÃO - DATA e HORÁRIO: 13 de Novembro de 2026, a partir das 14h00

EVENTO: Canal SOLD (sold.com.br) e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net) - na Rua Dr. João Marques Mauricio, nº 269 - Gramado - Embu das Artes/SP - CEP: 06816-040.

VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ sob n° 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, n° 2.365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo/SP.

DOCUMENTO QUE ORIGINOU A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: contrato de empréstimo com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel com emissão de cédula de credito imobiliário - CCI, nº 10005263-0, datado em 16/01/2024.

DEVEDORES FIDUCIANTES: ALEXANDRE MENCHINI, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, nascido em 14/12/1970, RG nº 21.154.017-1-SSP/SP, CPF nº 119.455.748-10, casado com VANESSA RETONDO, brasileira, solteira, maior, secretária, nascida em 23/05/1974, RG nº 21.980.145-SSP/SP, CPF nº 149.259.378-80, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Barbosa, nº 361, Bl 2, Apto 124, Vila Boa Vista, Santo André/SP, CEP 09190-370.

AVALISTA: Não há

VALOR MÍNIMO DE LANCE 1º LEILÃO: Valor igual ou superior a R$ 626.592,26.

VALOR MÍNIMO DE LANCE 2º LEILÃO: Valor igual ou superior a R$ 404.799,30.

EMPRESA ORGANIZADORA DO EVENTO: Soldmaisativo Intermediação de Ativos Ltda.

LEILOEIRO: Sr. GUILHERME GOMES FERREIRA SCAFF DE NAPOLI - JUCESP nº 1448

IMÓVEL:

Apartamento nº 124, localizado no 12º andar do Edifício Toledo, bloco 2 do Residencial Barcelona I, situado na Rua Rui Barbosa nº 361, Vila Gilda; possui a área privativa de 88,640m², área comum de 83,209m² (estando nesta incluída a área de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva), totalizando a área construída de 171,849m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno descrito e caracterizado na Matrícula nº 74.520 e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,6944%. Matrícula nº 80.854 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 15.078.273.

Há processo tramitando através dos autos nº 4007595-61.2026.8.26.0554.

ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Lote(s) 01: ocupado(s) - será de responsabilidade do comprador a desocupação do(s) imóvel(is), conforme Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo

RESPONSÁVEL PELA EVICÇÃO: vendedor, conforme item 9.1 – Pendências Judiciais e Extrajudiciais

CERTIDÕES: de responsabilidade do comprador

VISITAÇÃO: Não haverá visitação, tendo em vista que o imóvel está ocupado

COMISSÃO: Leiloeiro: 5%

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATAÇÃO: vendedor

DOCUMENTAÇÃO: o comprador deverá encaminhar no prazo de até 2 dias a contar do encerramento do evento cópia autenticada dos documentos relacionados no item 26, das Condições de Venda e

Pagamento abaixo, bem como apresentar referidos documentos originais no ato da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra

FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: à vista, de acordo com as regras das Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo

ATA DE ARREMATAÇÃO: No prazo de até 30 dias da data do leilão será emitida Ata e Carta de Arrematação (caso haja), a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e enviada à Canal SOLD no prazo de 02 dias a contar do envio.

PRAZO PARA PAGAMENTO: 02 dias úteis da data do encerramento do evento

OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA - em até 90 dias a contar da data da compensação do pagamento do preço do imóvel arrematado e da comissão do Leiloeiro em local a ser indicado pelo vendedor

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: comprador

POSSE: Apenas para os imóveis desocupados, será transmitida ao comprador após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária, do instrumento aquisitivo de venda e compra.

VALOR DA INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do lance ofertado

---

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará do Quadro Resumo. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos na Canal SOLD, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos na Canal SOLD empresas individuais, nos termos do decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 0006384-83.2015.8.26.0153 TJSP - Registro: 2017.0000569908).

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas na Canal SOLD. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados na Canal SOLD equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Não será permitida a utilização do FGTS, nem de Cartas de Crédito para adquirir os imóveis arrematados.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

1 - EVENTO - O evento será realizado exclusivamente *on line* através da Canal SOLD (sold.com.br) e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), nos termos do artigo 27 e parágrafos, da Lei nº 9.514/97 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no Quadro Resumo.

2 - LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal 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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

3 - SUPERBID EXCHANGE - O SUPERBID EXCHANGE é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global.

4 - DEVEDORES FIDUCIANTES - Conforme qualificação constante do Quadro Resumo.

5 - DEVEDOR - Se além do devedor fiduciante houver devedor no instrumento firmado com o credor fiduciário, a qualificação do devedor constará do Quadro Resumo

6 - AVALISTA - Se houver avalista no instrumento firmado com o credor fiduciário, a qualificação do avalista constará do Quadro Resumo

7 - DATA E HORÁRIO - O evento será realizado na data e horário estipulados no Quadro Resumo, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF.

O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na Canal SOLD.

Os(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato firmado com credor fiduciário, inclusive ao endereço eletrônico, se houver, podendo o(s) devedor(es) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do art. 27, da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/2017, ainda que outros interessados já tenham ofertados lances para o respectivo lote do leilão.

8 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no evento, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, 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 matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao vendedor por eventual omissão nas informações descritas.

O vendedor poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los do evento de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

O COMPRADOR ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da

arrematação, não sendo 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.

OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

9 - EVICÇÃO - O responsável pela evicção de direito com relação aos imóveis a serem apregoados constará do "**Quadro Resumo"**.

9.1 - PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS - A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação , que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante transito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

10 - RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR: Será de responsabilidade do comprador: (i) o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; (ii) a verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; (iii) débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Cartórios de Registro de Imóveis; (iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá à unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do Registro de Imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; (v) todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (vi) o cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos, e (vii) o levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, no caso de imóveis integrantes de condomínios edilícios

11 - DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação consta do **"Quadro Resumo"**.

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

12 - CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares, da Canal SOLD. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

13 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - Caso os imóveis apregoados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas

as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, nos termos do art. 30, *caput* e parágrafo único, da Lei 9.514/97. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização do evento, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis apregoados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

15 - VISITAÇÃO - Sempre que disponível, cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados, conforme determinado no Quadro Resumo.

16 - CONTA DIGITAL SUPERBID PAY - O SUPERBID EXCHANGE disponibiliza acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, a qual é utilizada para realizar os pagamentos devidos ("Conta Digital Superbid Pay").

A Conta Digital Superbid Pay é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84 ("Superbid Pay"), que é uma empresa do Grupo Superbid.

O usuário poderá aportar recursos em reais na sua Conta Digital Superbid Pay, independentemente da realização de compras na Canal SOLD. Para tanto, deverá acessar a seção "Minha Conta" da Canal SOLD, clicar no botão "Adicionar Dinheiro" dentro da seção "Conta Digital" e selecionar uma das formas disponíveis: (i) Boleto Bancário ou (ii) Transferência Bancária.

17 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados na Canal SOLD a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento e/ou presencialmente no Auditório Superbid na data do encerramento do evento.

A Canal SOLD permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais e em tempo real. Lances ofertados através da Canal SOLD ou presencialmente concorrem em igualdade de condições.

O Leiloeiro, a Canal SOLD e o SUPERBID EXCHANGE, a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora;(iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado na Canal SOLD. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função

de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

18 - EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos.

A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

19 - LOTES SINCRONIZADOS - O horário previsto para encerramento da oferta de lances para aquisição de dois ou mais lotes poderá ser sincronizado, de modo que o encerramento das ofertas seja conjunto.

Se um novo lance for ofertado para aquisição de um dos lotes sincronizados com o cronômetro regressivo indicando menos de 1min20s para encerramento da oferta de lances, o prazo de encerramento da oferta de lances para todos os lotes sincronizados será estendido e o cronômetro retroagirá a 1min20s.

A extensão do período de oferta de lances para aquisição de lotes sincronizados poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 1min20s sem lances para qualquer dos lotes sincronizados no mesmo grupo.

20 - LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

21 - VALOR MÍNIMO DE VENDA - É o valor mínimo estipulado pelo vendedor para a venda do imóvel em 1º e 2º leilões.

22 - LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O usuário comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pela Canal SOLD.

23 - TAXAS DE CÂMBIO E CONVERSÕES DE MOEDA - Os valores dos bens são divulgados na Canal SOLD em reais.

Como facilidade para consulta, a Canal SOLD oferece, somente como referência, a exibição dos valores em moedas secundárias. Para tanto, o usuário deverá clicar no campo "Preferências" do lado superior direito da Canal SOLD e selecionar a moeda secundária de sua preferência.

O preço dos imóveis arrematados e comissão devida sempre serão pagos em reais.

24 - COMISSÃO - Os usuários compradores pagarão comissão sobre o valor de arrematação dos lotes, conforme estipulado no Quadro Resumo.

A comissão devida não está inclusa no valor do lote.

25 - PAGAMENTO À VISTA - O preço do imóvel arrematado deverá ser pago no prazo constante do Quadro Resumo.

26 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR – Poderá o vendedor solicitar ao comprador, no prazo estipulado no Quadro Resumo, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: (i) Cédula de Identidade e CPF/ME, inclusive de seu cônjuge, quando for o caso, (ii) comprovante de residência, (iii) certidão de casamento e pacto, se houver, (iv) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro, e (v) comprovante de titularidade bancária. Obrigatório estar com CPF/ME em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

PESSOA JURÍDICA: (i) Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, (ii) Cédula de Identidade e CPF/ME dos representantes legais da empresa, (iii) comprovante de endereço e (iv) comprovante de titularidade bancária. Obrigatório estar com CNPJ/ME em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

Ao vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

27 – FORMA DE PAGAMENTO - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores de arremate dos imóveis através de boleto bancário emitido pelo vendedor e disponibilizado pelo leiloeiro.

O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos a título de comissão do leiloeiro através de sua Conta Digital Superbid Pay. Para tanto, o comprador deverá acessar a seção "Minhas Compras" da Canal SOLD, clicar no botão "Continuar para Pagamento" e selecionar, na tela seguinte, a Forma de Pagamento de sua preferência (Utilizar Saldo Superbid Pay, Boleto Bancário, Transferência Bancária ou Cartão de Crédito, conforme disponível).

O comprador poderá utilizar saldo previamente disponível em sua Conta Digital Superbid Pay para pagar os valores devidos pela arrematação. Caso o saldo na Conta Digital Superbid Pay seja insuficiente para pagamento dos valores devidos pela arrematação, o comprador deverá complementá-lo pagando um Boleto Bancário no valor da diferença.

Não será aceito pagamento via depósito bancário em espécie ou cheque ou via PIX.

Após o pagamento dos valores devidos, deverá o comprador encaminhar os respectivos comprovantes para financeiro.imoveis@superbid.net.

28 - PRAZO DE PAGAMENTO - O prazo para pagamento dos valores devidos (valor do imóvel/sinal e comissão) constará do "Quadro Resumo" e será contado a partir da data do encerramento do evento/data de aprovação do lance condicional.

29 - NOTA DE ARREMATAÇÃO - A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro do SUPERBID EXCHANGE na data da arrematação.

A Nota de Arrematação será disponibilizada na Canal SOLD, na seção "Minha Conta/Minhas Compras/Imprimir Nota", depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

30 - ATA DE ARREMATAÇÃO - No prazo previsto no Quadro Resumo será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e enviada à Canal SOLD no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

31 - ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA - O vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo previsto no Quadro Resumo.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Outorgada a Escritura Definitiva de Venda e Compra, o comprador deverá apresentar ao vendedor, no prazo de até 60 dias, (i) cópia da matrícula do imóvel adquirido com o registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do vendedor, e (ii) comprovante da substituição do contribuinte perante a Prefeitura

Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio, se o caso. A inobservância do prazo indicado, facultará ao vendedor cobrar de imediato do comprador multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

32 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

33 - POSSE - A posse do imóvel será transmitida ao comprador conforme estipulado no Quadro Resumo.

Quando o imóvel estiver ocupado, será transmitida ao comprador a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel.

O vendedor, o Leiloeiro, a Canal SOLD, o SUPERBID EXCHANGE e a Superbid Pay não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse.

34 - IMÓVEIS RURAIS - No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

35 - IMÓVEIS FOREIROS - No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição detalhada do lote, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do evento, de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel. O disposto acima se aplica ainda que a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel. O vendedor auxiliará o

comprador caso este comprovadamente não logre êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

36 - INADIMPLÊNCIA - Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações no "Prazo de Pagamento" definido no Quadro Resumo, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 25% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 20% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

Caso o comprador tenha oferecido caução, o valor oferecido como caução será utilizado para pagamento do "Valor da Inadimplência". Eventual saldo excedente, será devolvido ao comprador em até 5 dias úteis a contar da data do pagamento do "Valor da Inadimplência", através de depósito na conta bancária informada pelo comprador por e-mail.

Caso não tenha sido oferecida caução ou o valor da caução seja insuficiente para pagamento do "Valor da Inadimplência", poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro evento divulgado no SUPERBID EXCHANGE. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

37 - MODIFICAÇÃO - A Canal SOLD poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

38 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

A responsabilidade do SUPERBID EXCHANGE está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A Canal SOLD e o SUPERBID EXCHANGE não garantem o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A Canal SOLD e o SUPERBID EXCHANGE não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.

O usuário autoriza o SUPERBID EXCHANGE a compartilhar os dados do seu cadastro com a Canal SOLD, com o Leiloeiro Oficial e com o vendedor.

O Leiloeiro, a Canal SOLD e o SUPERBID EXCHANGE não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro, a Canal SOLD e o SUPERBID EXCHANGE por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visitação dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o Leiloeiro, a Canal SOLD, o SUPERBID EXCHANGE e a Superbid Pay e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores,

empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, da Canal SOLD, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da Canal SOLD, (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Canal SOLD O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Canal SOLD.

O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Canal SOLD.

O usuário que descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamento será bloqueado para participar dos eventos divulgados pelo SUPERBID EXCHANGE através da internet.

39 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

Ficam os devedores fiduciantes intimados das designações do 1º leilão e do 2º leilão. A publicação das presentes Condições de Venda e Pagamento supre a intimação pessoal dos devedores fiduciantes. Serão as presentes Condições de Venda e Pagamento publicadas, por extrato, na forma da lei.

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

GUILHERME GOMES FERREIRA SCAFF DE NAPOLI, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP n° 1448, com escritório na Rua Doutor João Marques Maurício, nº 269, Parte, Gramado, Embu das Artes/SP, CEP: 06816-040, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA,** doravante designada **VENDEDORA**, inscrita no CNPJ sob n° 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, n° 2.365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, nos termos do contrato de empréstimo com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel com emissão de cédula de credito imobiliário - CCI, nº 10005263-0, datado em 16/01/2024, no qual figuram como **Devedores Fiduciantes ALEXANDRE MENCHINI,** brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, nascido em 14/12/1970, RG nº 21.154.017-1-SSP/SP, CPF nº 119.455.748-10, casado com **VANESSA RETONDO,** brasileira, solteira, maior, secretária, nascida em 23/05/1974, RG nº 21.980.145-SSP/SP, CPF nº 149.259.378-80, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Barbosa, nº 361, Bl 2, Apto 124, Vila Boa Vista, Santo André/SP, CEP 09190-370, levarão a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Presencial e/ou On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **06 de Novembro de 2026, a partir das 09h00,** na Rua Doutor João Marques Mauricio, nº 269, Parte, Gramado, Embu das Artes/SP, CEP: 06816-040, em **1º PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao **VALOR: R$ 626.592,26 (seiscentos e vinte e seis mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte e seis centavos),** o imóvel abaixo descrito, em lote único, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário, constituído **pelo imóvel:**

Apartamento nº 124, localizado no 12º andar do Edifício Toledo, bloco 2 do Residencial Barcelona I, situado na Rua Rui Barbosa nº 361, Vila Gilda; possui a área privativa de 88,640m², área comum de 83,209m² (estando nesta incluída a área de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva), totalizando a área construída de 171,849m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno descrito e caracterizado na Matrícula nº 74.520 e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,6944%. Matrícula nº 80.854 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 15.078.273.

Há processo tramitando através dos autos nº 4007595-61.2026.8.26.0554

O imóvel encontra-se ocupado, e será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação.

A desocupação do imóvel deverá ser providenciada pelo comprador, que assume o risco da ação, bem como todas as custas e despesas, inclusive honorários advocatícios, mediante propositura da competente reintegração na posse, na forma do artigo nº 30, da Lei nº 9.514/97.

Caso não haja licitante no primeiro leilão, fica desde já designado o dia **13 de Novembro de 2026, a partir das 14h00,** para realização do **2º PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao **Valor: R$ 404.799,30 (quatrocentos e quatro mil, setecentos e noventa e nove reais e trinta centavos).** Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no Canal SOLD (sold.com.br) e no SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net) e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção **HABILITE-SE**, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo. Demais condições de participação online devem ser verificadas no site indicado.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através no Canal SOLD (sold.com.br) e no SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão**.**

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que o imóvel se encontra, e eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, será objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes por conta do adquirente.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela Lei 14.711, de 2023, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O arrematante pagará no ato, à vista, o valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate.

O edital completo encontra-se disponível no Canal SOLD (sold.com.br) e no SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net) o qual o participante declara ter lido e concordado com os seus termos e condições ali estabelecidos

O horário mencionado neste edital, no site do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário oficial de Brasília/DF**.**

Ficam os Devedores Fiduciantes INTIMADOS das designações feitas acima. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação , que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante transito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.