EVENTO Nº 798634 – VENDEDOR

QUADRO RESUMO

Vendedor: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO – POUPEX – CNPJ nº 00.655.522/0001-21

DATA e HORÁRIO: 30 de novembro de 2.026, a partir das 11:00h
EVENTO: O evento será realizado *on line* através do Canal Superbid.net (www.superbid.net) e do Canal SOLD (www.sold.superbid.net) e, presencialmente, na Rua Dr. João Marques Mauricio, nº 269 - Gramado - Embu das Artes/SP - CEP: 06816-040
HABILITAÇÃO: Para participar do evento o usuário cadastrado deverá ler e aceitar as Condições de Venda e Pagamento do Evento e escolher uma das opções abaixo: **Habilitação Online:** para conveniência do usuário, as Condições de Venda e Pagamento do Evento poderão ser aceitas de forma online, com verificação automática de sua identidade através da Plataforma Financeira sbX. Para tanto, poderão ser cobrados encargos de conveniência no valor previsto na tela de habilitação, os quais deverão ser pagos através de umas das formas disponibilizadas pela sbXPAY. **Habilitação Presencial:** O usuário deverá comparecer no ato do evento e aceitar as Condições de Venda e Pagamento do Evento presencialmente, bem como apresentar os seguintes documentos: Pessoa Física: Documento de identidade com foto e CPF. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Diretoria e cópia dos documentos de identidade e CPF dos representantes legais ou procurador(es). Caso a habilitação seja online a participação do usuário no evento poderá ser online ou presencial; caso a habilitação seja presencial, a participação deverá ser presencial.
LEILOEIRO: Sr. Guilherme Gomes Ferreira Scaff De Napoli - JUCESP nº 1448
EMPRESA ORGANIZADORA DO EVENTO: Sold Intermediação de Ativos Ltda.
ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Informação contida na descrição do lote – se ocupado, o comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e os procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote.
VISITAÇÃO: Cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados nas datas determinadas pelo vendedor, sempre que esta opção estiver disponível. Os usuários deverão entrar em contato através do e-mail imoveis.sac@superbid.net, para agendamento de visita com antecedência mínima de 5 dias úteis do encerramento do evento, mediante disponibilidade. O agendamento só será realizado para os interessados habilitados no evento. Se necessário, deverá o interessado efetuar cadastro na portaria do empreendimento, devendo se submeter às normas e regras de segurança do condomínio.
CAUÇÃO: Não.

PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS: Em até 10 (dez) dias úteis após a data do encerramento do evento.

COMISSÕES: Leiloeiro: 5%, a ser paga em até 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional

PAGAMENTO DOS IMÓVEIS: O valor dos imóveis adquiridos deverá ser pago através de boleto bancário expedido pelo vendedor, conforme instruções constantes da seção "Minha Conta", da Plataforma Financeira sbX.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O valor da Comissão do leiloeiro deverá ser pago exclusivamente por meio da Conta sbXPAY.

O aporte de recursos na Conta sbXPAY poderá ser realizado através de (i) Boleto Bancário, (ii) Transferência Bancária ou (iii) Cartão de Crédito de titularidade do comprador (bandeiras Visa e Mastercard), observados os limites e opções estabelecidos na descrição do imóvel.

ATA DE ARREMATAÇÃO: No prazo de até 05 dias a contar do pagamento do preço dos imóveis adquiridos (ou do sinal, no caso de pagamento parcelado) e das comissões será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com certificado digital ou Gov.br e devolvida por e-mail à SOLD. Na impossibilidade de assinatura da Ata com certificado digital ou Gov.br, deverá ser reconhecida a firma do comprador e enviada à SOLD, através dos Correios, no prazo de 03 dias a contar do envio pela SOLD.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A forma de pagamento dos imóveis constará da descrição individual de cada lote, observadas as seguintes modalidades:

À VISTA: Em até 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional/aprovação da análise de crédito.

LOTES COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: ID 11848, 11940, 11927 e 11961

FINANCIADO: O pagamento deverá ser realizado em até 60 dias da aprovação do lance, condicionado à comprovação da aprovação em análise de crédito a ser realizada pelo vendedor ou por Instituição Financeira, se o caso.

O sinal mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor de alienação do imóvel, deverá ser pago em até 02 dias úteis da comprovação da aprovação da análise de crédito.

DOCUMENTO A SER FIRMADO NO CASO DE FINANCIAMENTO: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel.

ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA: Em até 60 dias a contar da data do pagamento integral do preço dos imóveis e da comissão Leiloeiro, em local a ser indicado pelo vendedor.

POSSE:

Imóveis Desocupados: Será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão da Matrícula do imóvel constando o registro da Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, no caso de pagamento à vista ou do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, no caso de pagamento financiado.

Imóveis Ocupados: A desocupação será de responsabilidade exclusiva do comprador, que assumirá integralmente as providências judiciais e extrajudiciais, bem como os custos e riscos envolvidos. O comprador deverá verificar previamente as condições, custos e procedimentos necessários à desocupação do imóvel.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATAÇÃO: Vendedor. Em caso de pagamento da arrematação através de financiamento, a responsabilidade pelo pagamento dos débitos será do comprador a partir da data do arremate e não da data da contratação do financiamento. Caso o arrematante seja o ex-mutuário ou o atual ocupante do imóvel, todos os débitos do imóvel, inclusive os anteriores à data da arrematação, deverão ser pagos no mesmo prazo para pagamento à vista ou do sinal.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: Comprador

RESPONSÁVEL PELA EVICÇÃO: vendedor

Em caso de decisão judicial com trânsito em julgado que invalide ou anule a aquisição do imóvel por evicção, o vendedor será responsável pelo reembolso ao comprador dos valores efetivamente pagos, incluindo, preço do bem, Comissão Agente de Venda, ITBI, custas e emolumentos cartorários, bem como despesas condominiais, IPTU e taxas referentes ao período anterior à decisão, mediante apresentação dos comprovantes. Os valores serão atualizados pelos índices da caderneta de poupança. O comprador não fará jus a juros de mora, multas rescisórias, perdas e danos ou lucros cessantes.

VENDEDOR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL: Não

RESTRIÇÃO DE COMPRA: Para o lote 11961, fica expressamente vedada, pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de disponibilização do bem, a aquisição de imóveis por membros do Conselho de Administração e integrantes da POUPEX, extensivo aos membros da FHE, bem como por seus cônjuges, companheiros ou parentes diretos, assim considerados os pais, filhos e irmãos.

INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do preço do imóvel.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

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

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis 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.

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento do Evento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso da Plataforma Financeira sbX, pelos atos praticados e pelos lances ofertados. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição dos imóveis equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra dos imóveis.

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

1 - EVENTO - O evento será realizado através Canal Superbid.net (www.superbid.net) e do Canal SOLD (www.sold.superbid.net) e, presencialmente, no endereço indicado no Quadro Resumo e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial igualmente indicado no Quadro Resumo.

2 - HABILITAÇÃO - Para participar do evento o usuário cadastrado deverá se habilitar. Para se habilitar, o usuário deverá ler e aceitar as Condições de Venda e Pagamento do Evento.

Habilitação Online: para conveniência do usuário, as Condições de Venda e Pagamento do Evento poderão ser aceitas de forma online, com verificação automática de sua identidade através da Plataforma Financeira sbX. Para tanto, poderão ser cobrados encargos de conveniência no valor previsto na tela de habilitação, os quais deverão ser pagos através de umas das formas disponibilizadas pela Superbid Pay.

Habilitação Presencial: O usuário deverá comparecer no ato do evento e aceitar as Condições de Venda e Pagamento do Evento presencialmente, bem como apresentar os seguintes documentos: Pessoa Física: Documento de identidade com foto e CPF. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Diretoria e cópia dos documentos de identidade e CPF dos representantes legais ou procurador.

Caso a habilitação seja online a participação do usuário no evento poderá ser online ou presencial; caso a habilitação seja presencial, a participação deverá ser presencial.

Os usuários interessados em participar do evento presencial deverão apresentar no ato do evento os seguintes documentos:

Pessoa Física: documento de identidade e cheque caução em seu nome.

Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria, cópia do CNPJ/MF, procuração com firma reconhecida, se o caso, e cheque caução em nome da empresa.

3 - 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.

4 - 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.

5 - IMÓVEIS - **OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS"**, sendo que as áreas mencionadas na descrição dos imóveis são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da compra, 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.

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.

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 compra, 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.

6 - CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em adquirir imóveis através da Plataforma Financeira sbX a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula atualizada dos imóveis poderá ser consultada na aba Anexos da página de detalhes do lote.

7 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - O estado de ocupação dos imóveis consta do Quadro Resumo.

Nos casos de imóveis ocupados, a desocupação será de responsabilidade exclusiva do comprador, que se obriga a adotar, por sua conta e risco, todas as providências judiciais e extrajudiciais necessárias, inclusive quanto aos custos envolvidos. O comprador declara-se ciente de que deverá, previamente à celebração da compra, verificar as condições de ocupação e avaliar os meios adequados à desocupação, assumindo integralmente os riscos e encargos decorrentes dessa condição.

8 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a venda 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 7 dias úteis da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

9 - VISITAÇÃO - Cabe aos usuários vistoriar os imóveis nas datas determinadas pelo vendedor, conforme previsto no Quadro Resumo.

Não são fornecidas por telefone ou e-mail informações relativas às medidas dos imóveis.

As fotos divulgadas são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar na decisão de compra. Os interessados deverão verificar o estado de conservação dos imóveis antes da oferta de lances.

Durante a visitação dos imóveis é proibido entrar de camiseta regata, chinelo, portando bolsas, mochilas, sacolas e afins, bem como com animais. Os visitantes deverão se comportar com bons modos nas dependências do vendedor, caso contrário serão convidados a se retirar.

10 - CAUÇÃO - A caução poderá ser prestada através da Conta sbXPAY ou através de cheque nominal ao Leiloeiro Oficial no ato do evento. No caso de caução através da Conta sbXPAY, o interessado deverá encaminhar e-mail para financeiro.imoveis@superbid.net, com antecedência de 1 dia útil da data do encerramento do evento, manifestando interesse em participar do evento e solicitando o bloqueio do valor da caução do saldo disponível da sua Conta sbPAY, até o cumprimento das obrigações do usuário.

O valor da caução constará do Quadro Resumo.

Caso o usuário não arremate nenhum lote, o valor será desbloqueado da Conta sbXPAY ou o cheque caução será devolvido no evento presencial.

Em caso de arrematação, o valor da caução prestada através da Conta sbXPAY será desbloqueado da Conta sbXPAY. No caso de caução prestada através de cheque, o mesmo será enviado inutilizado em até 5 dias úteis a contar da data da confirmação dos pagamentos devidos em razão da arrematação, para o endereço do comprador constante do cadastro da Plataforma Financeira sbX. O valor da caução não poderá ser utilizado como parte de pagamento dos valores devidos pela arrematação dos imóveis.

11 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento e/ou presencialmente, na data do encerramento do evento, no local indicado no Quadro Resumo.

A Plataforma Financeira sbX permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais, em tempo real e igualdade de condições.

O Leiloeiro, a SOLD e/ou a Plataforma Financeira sbX, 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) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento; (iv) o usuário for inadimplente em outro evento divulgado na Plataforma Financeira sbX; (v) o usuário infringir os Termos e Condições de Uso da Infraestrutura Tecnológica Financeira Superbid Exchange - ITF-sbX e da Conta Digital sbXPAY, ou (vi) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento do Evento. São proibidos a manipulação do preço de venda dos imóveis, direta ou indiretamente, por qualquer usuário, a oferta de lances em nome de outra pessoa, 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 usuário 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 Plataforma Financeira sbX. 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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 mesmo valor do máximo programado.

15 - VALOR MÍNIMO DE VENDA - É o valor mínimo estipulado pelo vendedor para a venda do imóvel.

O valor mínimo de venda pode ser diferente do valor do lance inicial cadastrado na Plataforma Financeira sbX.

O valor mínimo de venda não será revelado aos usuários.

Quando o lance ofertado por um usuário superar o valor mínimo de venda do imóvel, uma mensagem será exibida para este ofertante.

16 - 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 Plataforma Financeira sbX.

17 - LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os lances serão recebidos condicionalmente e ficarão sujeitos a posterior aprovação do vendedor.

Os lances condicionais serão válidos pelo prazo determinado no Quadro Resumo ("Prazo de Análise dos Lances Condicionais").

Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o usuário comprador estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão Leiloeiro.

Caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

18 - MOEDA - Os valores dos imóveis são divulgados em reais.

O preço dos imóveis arrematados e comissão Leiloeiro deverão sempre ser pagos em reais.

19 - PÓS LEILÃO e NEGOCIAÇÃO - Encerrado o Leilão Público com lotes sem lances ou com lotes que não atingiram o valor mínimo de venda definido pelo vendedor, será iniciado o processo do Pós-Leilão.

19.1 - Pós Leilão - O titular do maior lance que não atingiu o valor mínimo de venda estipulado pelo vendedor será convidado a participar do processo do Pós-Leilão, com lance inicial no valor do seu último lance ofertado no Leilão Público, e terá direito de preferência para adquirir o bem, desde que iguale o valor de seu lance ao imediatamente superior apresentado por outro ofertante e assim sucessivamente.

Se o titular do maior lance que não atingiu o valor mínimo de venda estipulado pelo vendedor não aceitar participar do processo do Pós-Leilão ou no caso de lotes sem lances, o Pós-Leilão será iniciado com o valor do último lance ofertado no Leilão ou com o valor inicial do Leilão, em caso de lote sem oferta de lances.

Durante o prazo do Pós-Leilão serão aceitos lances para aquisição dos imóveis. Os ofertantes serão informados, por WhatsApp ou por e-mail sobre o status da venda (valor para a liberação das vendas, maior lance, lance superado, lance aprovado e lance recusado).

O prazo para oferta de lances no Pós-Leilão será estendido caso algum lance seja recebido quando o cronômetro regressivo indicar prazo inferior ao definido pelo vendedor para o encerramento do Pós-Leilão.

O vendedor deverá analisar os lances que não atingiram o valor mínimo de venda durante o prazo estipulado no Quadro Resumo.

Aceito o lance, a venda será considerada perfeita e obrigatória, de forma irrevogável e irretratável, e seguirá para liquidação pelo comprador.

19.2. - **Negociação** - Encerrado o Pós-Leilão será iniciado o período de negociação dos lotes que não foram liberados para venda pelo vendedor.

O período de negociação está definido no Quadro Resumo.

20 – COMISSÕES

20.1 – COMISSÃO LEILOEIRO - O comprador deverá pagar ao Leiloeiro Oficial comissão de 5% sobre o valor da arrematação dos bens, nos termos do parágrafo único, do artigo 24, do Decreto 21.981/32.

20.2 – COMISSÃO SOLD - Quando for devida pelo comprador comissão à SOLD, a informação constará do Quadro Resumo (Buyer's Premium).

As comissões devidas não estão inclusas no valor do lote.

21 - PAGAMENTO - O pagamento dos imóveis adquiridos deverá ser realizado diretamente ao vendedor, conforme instruções constantes da seção "Minha Conta", da Plataforma Financeira sbX. Os boletos bancários têm como beneficiária a Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX, CNPJ/MF nº 00.655.522/0001-21. O comprador deverá enviar o respectivo comprovante para o e-mail financeiro.imoveis@superbid.net.

O pagamento da Comissão Agente de Venda deverá ser realizado exclusivamente por meio da Conta sbXPAY.

O aporte de recursos na Conta sbXPAY poderá ser realizado através de (i) Boleto Bancário, (ii) Transferência Bancária ou (iii) Cartão de Crédito de titularidade do comprador (Visa e Mastercard), conforme opções e limites disponíveis na descrição do imóvel. Os recursos aportados na Conta sbXPAY somente estarão disponíveis após a compensação.

O aporte de recursos está sujeito à cobrança de tarifas. As tarifas poderão ser consultadas através da opção "Ajuda", localizada na parte superior da página inicial do site. Na opção Ajuda, digitar "Tarifas". Tais tarifas não serão estornadas em nenhuma hipótese, mesmo em caso de cancelamento da compra.

A Plataforma Financeira sbX não envia por e-mail boletos bancários ou QR Code Pix; esses devem ser acessados exclusivamente através da seção "Minha Conta".

Os boletos bancários da Comissão Agente de Venda têm como beneficiária a Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84. Não é necessário o envio dos comprovantes dos boletos pagos.

O comprador deverá realizar previamente seu cadastro no aplicativo da Poupex, disponível para download nas lojas de aplicativos para dispositivos móveis ou diretamente pelo endereço eletrônico: https://digital.poupex.com.br/#/criar-conta.

22 - NOTA DE ARREMATAÇÃO e/ou NOTA FISCAL DA SOLD - A Nota de Arrematação e/ou a Nota Fiscal da SOLD serão emitidas somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro na Plataforma Financeira sbX na data da arrematação. A Nota de Arrematação será disponibilizada na Plataforma Financeira sbX, na seção "Minha Conta/Minhas Compras" da Wallet sbX, entrar no "Pedido", clicar em "Ver mais" e, no lote, imprimir a Nota de Arrematação, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos. A Nota Fiscal da SOLD será enviada

aos compradores via e-mail pela Prefeitura do Município de São Paulo, após confirmados os pagamentos dos valores devidos.

23 - ATA DE ARREMATAÇÃO - No prazo previsto no Quadro Resumo será emitida Ata de Arrematação, conforme procedimento igualmente previsto no Quadro Resumo.

24 - DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO - O Demonstrativo de Pagamento será emitido em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro na Plataforma Financeira sbX na data da compra. O Demonstrativo de Pagamento será disponibilizado na Plataforma Financeira sbX, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos, na seção "Minha Conta/Minhas Compras" da Wallet sbX, entrar no "Pedido", clicar em "Ver mais" e, nos "Detalhes da compra", imprimir o Demonstrativo de Pagamento.

25 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

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

A formalização da transação ocorrerá por meio do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS**.

O instrumento contratual deverá ser assinado no prazo previsto no Quadro Resumo.

Não sendo assinado o Instrumento Particular de Venda e Compra no prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este ficará sujeito ao pagamento do valor devido por inadimplência indicado no Quadro Resumo, com a consequente perda de todos os direitos relativos à compra efetuada, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial, ficando o imóvel imediatamente liberado para nova venda.

25.2 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - O comprador poderá financiar parte do valor dos imóveis junto à instituição financeira de sua escolha, observado o percentual máximo indicado no Quadro Resumo. As condições relativas ao sinal, incluindo percentual e prazo para pagamento, constam do Quadro Resumo.

No prazo previsto no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, o comprador deverá apresentar a certidão da matrícula do imóvel com a averbação do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel.

No caso de não celebração do contrato de financiamento ou de não liberação do valor financiado dentro do prazo para pagamento através de financiamento indicado no Quadro Resumo, o comprador permanecerá obrigado ao pagamento dos valores devidos, no prazo ali estipulado, sob pena de sujeição ao pagamento do valor devido pela inadimplência indicado no Quadro Resumo.

26 - DOCUMENTAÇÃO DO COMPRADOR - O comprador deverá encaminhar ao vendedor a documentação abaixo relacionada:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de residência e a Declaração de Ausência de Vínculo (Anexo I), devidamente preenchida e assinada. No caso de pagamento parcelado, o comprador também deverá encaminhar: comprovante de renda (3 últimos holerites) e última Declaração de Imposto de Renda. Em todos os casos o comprador deverá estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não ter restrições no SCPC e SERASA.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais/procuradores da pessoa jurídica e comprovante de endereço. No caso de pagamento parcelado, a compradora também deverá encaminhar a última Declaração de Imposto de Renda. Em todos os casos, a compradora deverá estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não ter 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 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA - No caso de pagamento à vista, 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.

A Escritura de Venda e Compra de Imóvel deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentada ao vendedor no prazo de 30 dias contados da data da assinatura da Escritura, sob pena de multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo cumprimento da obrigação e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como no ajuizamento das medidas judiciais cabíveis em face ao COMPRADOR, objetivando não somente o registro do título aquisitivo, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo VENDEDOR. Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

Caso haja qualquer pendência documental do vendedor 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.

Não sendo firmada a Escritura Definitiva de Venda e Compra de Imóvel no prazo estabelecido no Quadro-Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos à título de arrematação e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

28 - POSSE - A posse dos imóveis será transmitida ao comprador na forma prevista no Quadro Resumo.

Após a transmissão da posse, caberá ao comprador providenciar, junto aos órgãos públicos competentes e ao condomínio (se aplicável), a alteração cadastral do imóvel, assumindo integralmente a responsabilidade por tributos e encargos incidentes.

29 - DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), taxas e multas incidentes sobre os imóveis vendidos relativos a períodos anteriores à data da arrematação constará do Quadro Resumo.

Em caso de parcelamento do IPTU do exercício vigente, o comprador responderá pelas parcelas com vencimento posterior à data da arrematação.

30 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos móveis adquiridos, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

Ressalvado o benefício específico concedido aos imóveis adquiridos no âmbito da campanha Mês de Casa Nova 2026, a POUPEX reembolsará ao comprador os valores despendidos com custas e emolumentos cartorários referentes à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e ao respectivo registro da aquisição imobiliária.

O pagamento inicial das referidas despesas cartorárias será realizado pelo comprador, sendo o posterior reembolso efetuado pela POUPEX após a conclusão do registro imobiliário e mediante a apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento e dos demais documentos exigidos, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. Permanecerão sob a responsabilidade exclusiva do comprador as demais providências e despesas necessárias à transferência e à regularização do imóvel, inclusive ITBI, certidões, averbações, taxas e demais encargos eventualmente aplicáveis.

O comprador terá o prazo de 6 (seis) meses a partir da conclusão do registro para a apresentação das solicitações de reembolso das despesas contempladas com o benefício da POUPEX no âmbito da Campanha Mês de Casa Nova – 2026.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes nos imóveis comprados, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

31 - EVICÇÃO - O responsável pela evicção constará do "Quadro Resumo".

Caso a responsabilidade pela evicção recaia sobre o comprador, este assume integralmente os riscos e responsabilidades pela evicção do imóvel adquirido, renunciando, nesta hipótese, a qualquer direito de reembolso, indenização ou compensação, inclusive em decorrência da perda da posse ou da propriedade do imóvel.

Caso a responsabilidade pela evicção recaia sobre o vendedor, e sobrevenha decisão judicial com trânsito em julgado que invalide ou anule a consolidação da propriedade ou ainda a compra do imóvel, a venda será considerada rescindida. Nesse caso, o vendedor deverá reembolsar ao comprador:

(i) os valores efetivamente pagos pelos imóveis (valor dos imóveis e comissões);
(ii) as despesas condominiais, IPTU e taxas pagas referentes a período anterior à decisão judicial; e
(iii) ITBI, custas e emolumentos cartorários pagos pela lavratura e registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

Todos os valores serão atualizados pelos índices da caderneta de poupança. O comprador não fará jus a juros de mora, multas rescisórias, perdas e danos ou lucros cessantes.

32 - 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.

33 - 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(ões) 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.

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

35 - INADIMPLÊNCIA - O comprador será considerado inadimplente caso não efetue, nos prazos estipulados no Quadro Resumo, o pagamento do preço dos imóveis adquiridos (ou do sinal, no caso de pagamento parcelado) e das comissões constantes do Quadro Resumo. Nessa hipótese, será devido o valor da inadimplência indicado no Quadro Resumo, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas neste instrumento e na legislação aplicável.

O comprador desde já autoriza a Plataforma Financeira sbX e a Superbid Pay a reter e/ou debitar do saldo da conta sbXPAY do comprador o valor da inadimplência.

Em caso de inadimplência a caução ofertada pelo comprador, se o caso, não será devolvida.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer evento realizado na Plataforma Financeira sbX, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso

sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

36 - MODIFICAÇÃO - A Plataforma Financeira sbX poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

37 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade da Plataforma Financeira sbX está limitada à disponibilização da infraestrutura tecnológica financeira para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A Plataforma Financeira sbX não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A Plataforma Financeira sbX não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

A Plataforma Financeira sbX, o Agente de Venda e o vendedor não garantem que os bens estão operando apropriadamente ou que continuarão operando apropriadamente por qualquer período após a retirada.

O vendedor garante que é o proprietário dos bens, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou obrigação de propriedade intelectual.

O vendedor responde perante os compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, pela entrega dos bens adquiridos nas condições ofertadas, assim como pela origem, existência e legitimidade dos bens ofertados.

O usuário autoriza a Plataforma Financeira sbX a compartilhar os dados do seu cadastro com o Agente de Venda, com a Superbid Pay e com o vendedor.

A Plataforma Financeira sbX, a SOLD e a Superbid Pay não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os compradores e o vendedor.

O interessado/comprador concorda em defender, indenizar e isentar a Plataforma Financeira sbX, a SOLD, a Superbid Pay e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo interessado/comprador ou seu procurador durante a visitação dos imóveis ou resultantes da compra ou uso dos imóveis adquiridos, incluindo honorários advocatícios.

O interessado/comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, a Plataforma Financeira sbX, a SOLD, 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 interessado/comprador, das presentes Condições de Venda e Pagamento do Evento, (b) uso impróprio, pelo interessado/comprador, da Plataforma Financeira sbX, (c) uso, pelo comprador, de qualquer bem adquirido por meio da Plataforma Financeira sbX, (d) violação, pelo interessado/comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo interessado/comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Plataforma Financeira sbX.

O interessado/comprador responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Plataforma Financeira sbX.

38 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o interessado declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes das presentes Condições de Venda e Pagamento do Evento.

Anexo I

DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE VÍNCULO

Eu, [Nome Completo], portador(a) do CPF nº [CPF], residente e domiciliado(a) à [Endereço Completo], declaro para os devidos fins que:

1. Estou ciente do impedimento de aquisição de imóvel da POUPEX ofertado dentro do período de 60 dias corridos, a partir da data da disponibilização do bem nas plataformas das empresas terceirizadas, aos Membros do Conselho de Administração e integrantes da POUPEX, extensivo aos da FHE, bem como cônjuge, companheiro ou parentes diretos (pais, filhos e irmãos).

2. Não sou membro do Conselho de Administração da POUPEX e da FHE.

3. Não possuo vínculo de cônjuge e/ou companheiro(a) com membro do Conselho de Administração da POUPEX e da FHE.

4. Não sou parente direto (pais, filhos e irmãos), do membro do Conselho de Administração da POUPEX e da FHE.

5. Não sou empregado(a) da POUPEX e da FHE.

6. Não possuo vínculo de cônjuge e/ou companheiro(a) com empregados da POUPEX e da FHE.

7. Não sou parente direto (pais, filhos e irmãos), de empregados da POUPEX e da FHE.

Declaro ainda que as informações aqui prestadas são verdadeiras e de minha inteira responsabilidade, estando ciente das implicações legais em caso de falsidade.

[Local], [Data]

_____

[Assinatura] [Nome Completo]