EDITAL DE LEILÃO
Cód. #2920

DATA e HORÁRIO: 30 de março de 2026, a partir das 10h00.

LEILOEIRO OFICIAL: Cátia Fernanda Alievi Toporoski (JUCESP 1427).

MODALIDADE: Leilão eletrônico através da plataforma https://topoleiloes.com.br/.

LOTE: Imóveis de Matrículas nº 4.821 e 4.822 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Chapecó/SC.

VENDA CONDICIONAL: O lance em valor igual ou superior a R$ 9.000.000,00 será recebido em caráter condicional e ficará condicionado a aprovação do vendedor.

ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Desocupado, sem visitação.

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

FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: O pagamento será à vista referente a arrematação do referido imóvel até o prazo de 24h (vinte e quatro horas), através de TED (mediante confirmação) no Banco Santander - Agência: 0084 – C/C: 13006094-1 (União Champagnat de Educação – UCE - CNPJ/MF nº 84.433.275/0001-09).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% sobre o valor da arrematação, à vista, no prazo de 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional.

ATA DE ARREMATAÇÃO: No prazo de até 05 dias a contar da compensação do valor de arremate (ou sinal para o caso de pagamento parcelado) e da comissão do leiloeiro integral, será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada digitalmente com certificado digital emitido por autoridade certificadora ou assinada com reconhecimento de firma e enviada à TOPO LEILÕES, através do e-mail contato@topoleiloes.com.br e as vias originais para endereço da TOPO LEILÕES, no prazo de 03 dias a contar do envio do e-mail.

PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS: Em até 07 dias úteis após a data do encerramento do evento.

LOTE(S) COM PAGAMENTO PARCELADO: Não.

LOTE(S) COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não.

PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA: em até 60 (sessenta) dias, contados da sua notificação de pagamento do valor da arrematação.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: Comprador.

RESPONSÁVEL PELAS OBTENÇÃO DAS CERTIDÕES: Comprador.

POSSE: Se desocupado, será transmitida ao comprador na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista ou será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão atualizada da Matrícula do imóvel constando o registro da Alienação Fiduciária em Garantia, no caso de pagamento parcelado ou será transmitida ao comprador na data da apresentação ao vendedor da certidão da Matrícula do imóvel constando o registro do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, no caso de pagamento financiado.

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

CONDIÇÕES DE VENDA

As presentes Condições de Venda 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 expostos no site da TOPO LEILÕES (www.topoleiloes.com.br), os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e obedecer aos termos da legislação em vigor.

Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos na TOPO LEILÕES 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, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas na TOPO LEILÕES. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados na TOPO LEILÕES equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

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

1 - EVENTO - O evento será realizado exclusivamente *online* através do site Topo Leilões (www.topoleiloes.com.br) 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 - PLATAFORMA - A Topo Leilões é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível nacional.

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 no site da Topo Leilões.

5 - 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.

6 - 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 a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

7 - 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, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, no caso de pagamento parcelado ou da comprovação da obtenção do financiamento, no caso de pagamento financiado.

8 - 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 do lote de interesse. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

9 - 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. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, 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.

10 - 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.

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

13 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados pelo site www.topoleiloes.com.br a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento e/ou presencialmente no Auditório do leiloeiro na data do encerramento do evento.

A TOPO LEILÕES permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais e em tempo real. Lances ofertados através do site www.topoleiloes.com.br ou presencialmente concorrem em igualdade de condições.

O Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá 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 no site da TOPO LEILÕES (www.topoleiloes.com.br). 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.

14 - 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.

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 exibido no site www.topoleiloes.com.br.

O valor mínimo de venda não será revelado aos usuários.

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 TOPO LEILÕES.

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.

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 - 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.

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

20 - PAGAMENTO PARCELADO - O pagamento do imóvel arrematado poderá ser parcelado diretamente com o vendedor, conforme condições previstas no Quadro Resumo. Neste caso, o comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

O pagamento parcelado está sujeito à aprovação de crédito do comprador por parte do vendedor, reservando-se ao vendedor o direito de recusar o pagamento parcelado a seu exclusivo critério, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao vendedor, é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentação cadastral adicional do comprador para fins de análise de crédito além das previamente abaixo. No caso de não aprovação do parcelamento, o comprador deverá efetuar o pagamento do imóvel à vista.

A primeira parcela do saldo devedor deverá ser paga 30 dias após a data da aprovação da documentação encaminhada e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

21 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR - No caso de pagamento à vista ou pagamento parcelado, poderá o vendedor solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal, respectivamente, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de crédito pré-aprovada, no caso de financiamento.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de crédito pré-aprovada, no caso de financiamento.

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

22 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - Os lotes que poderão ser pagos através de financiamento constarão do Quadro Resumo.

O comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto do Quadro Resumo.

No prazo estipulado no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, deverá o comprador (i) concluir a contratação do financiamento com a instituição financeira de sua preferência, sendo de sua total responsabilidade obter aprovação do seu crédito, e (ii) apresentar certidão da Matrícula do imóvel constando o Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel.

No caso de não celebração do Contrato de Financiamento ou não liberação do valor financiado no "Prazo Para Pagamento através de Financiamento" do lote arrematado, fica o comprador obrigado ao pagamento dos valores devidos pelo lote arrematado e, comissão no prazo estipulado no Quadro Resumo, sob pena de ficar sujeito ao pagamento da "Inadimplência".

23 - FORMA DE PAGAMENTO - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos imóveis (valor do imóvel/sinal e comissão), EXCLUSIVAMENTE através de TED ou PIX. Não será aceito pagamento via boleto, depósito bancário em espécie ou cheque.

Caso o pagamento seja realizado na conta bancária do vendedor, o comprador deverá enviar os respectivos comprovantes de pagamento para o e-mail contato@topoleiloes.com.br

24 - 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.**

25 - ATA DE ARREMATAÇÃO - A Ata de Arrematação será emitida em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro da Topo Leilões ou em nome de quem este indicar na data da arrematação.

26 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ou INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – No caso de pagamento parcelado, constarão do Quadro Resumo o documento que deverá ser firmado entre comprador e vendedor e respectivo prazo.

O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado ao vendedor no prazo de 30 dias contados da data da assinatura do Instrumento.

O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal 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.

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.

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.

28 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO - No caso de pagamento parcelado, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de estipulado no Quadro Resumo.

29 - 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.

30 - 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, não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse.

31 - 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 10% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% 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 na TOPO LEILÕES. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

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

33 - 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 da TOPO LEILÕES está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A TOPO LEILÕES 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 TOPO LEILÕES não será responsável 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 a TOPO LEILÕES a compartilhar os dados do seu cadastro com o vendedor.

O Leiloeiro não se responsabiliza 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 e Leiloeiro 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 e o Leiloeiro 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 TOPO LEILÕES, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da TOPO LEILÕES, (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 TOPO LEILÕES.

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 TOPO LEILÕES.

34 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - O usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda.

Curitiba, 10 de março de 2026.

CATIA FERNANDA ALIEVI TOPOROSKI
Leiloeira Oficial