

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 22/10/2026, ÀS 15:30 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

IMÓVEL DO LEILÃO: PRÉDIO MISTO com 300m² de terreno e 429m² de área construída.

LOCALIZAÇÃO: BAIRRO SANTANA – SÃO PAULO/SP.

Rua Ezequiel Freire, nº 620.

- Loja térrea;
- 3 salas comerciais no pavimento superior;
- Edícula residencial nos fundos.

Áreas totais: terr. 300,00m² e constr. lançada no Cadastro Municipal 429,00m².

Matrícula nº 8.485 do 3º RI local.

Obs.: (i) Imóvel ocupado por locatário, com renda mensal de aprox. R\$ 3.000,00. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 1.360.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil reais).

O valor da venda estará condicionado a análise e aprovação do COMITENTE/VENDEDOR para continuidade da arrematação.

1. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

1.1. Imóvel ocupado. Não há visitação.

2. Lances.

2.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

3. Como se habilitar para Participar do Leilão.

3.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

3.1.1. Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

3.1.2. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

3.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

4. Como Participar do Leilão Online.

4.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter

capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

4.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

4.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

4.5. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

5. Proposta para Compra.

5.1. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

6. Condução do Leilão.

6.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

6.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

6.3. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, incluindo, mas não se limitando ao valor alcançado no leilão e a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de **até 05 (cinco) dias úteis** para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

6.4. O valor mínimo determinado pelo VENDEDOR não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

6.5. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do

imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

7. Condições de pagamento:

7.1. À VISTA: sem desconto.

7.2. Financiamento Imobiliário perante Instituição Financeira, sendo:

- Sinal mínimo de 30% que deverá ser efetuado diretamente para o VENDEDOR em conta a ser indicada e o saldo devedor remanescente (até 70%) em até 90 (noventa) dias, mediante financiamento perante Instituição Financeira.

7.3. Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento da comissão de 5% sobre o valor da arrematação ao Leiloeiro.

8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

8.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento à vista da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

b) Venda à vista: Caso não haja o exercício do direito de preferência pelo locatário (após o prazo de 30 dias), seja agendado para que **em até 15 (quinze) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado pelo COMPRADOR o pagamento do **valor integral** da arrematação, em conta informada pelo VENDEDOR.

c) Venda através de financiamento bancário: Caso não haja o exercício do direito de preferência pelo locatário (após o prazo de 30 dias), **em até 2 (dois) dias úteis** efetue o pagamento mínimo de 30% do valor do arremate, a título de sinal, em conta informada pelo VENDEDOR e seja efetuado pela instituição financeira em até 90 (noventa) dias, o pagamento do saldo devedor remanescente (até 70%) do valor da arrematação e concomitantemente a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia que será emitido pela Instituição Financeira.

d) A venda está condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário, que terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a realização do leilão, para manifestar seu interesse na compra do imóvel. Caso não haja o exercício do direito de preferência pelo locatário, caberá ao ARREMATANTE a desocupação do imóvel ou os trâmites para um novo contrato de locação com o ocupante.

8.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

8.3. O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR, o comprovante de pagamento do sinal (em caso de compra financiada) e da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 8.7 deste edital.

8.4. Para arrematação à vista: Caso não haja o exercício do direito de preferência pelo locatário (após o prazo de 30 dias), o VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra **em até 15 (quinze) dias**, no ato do pagamento do valor integral da arrematação, desde que já tenha sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

8.5. Se o pagamento do saldo do arremate for por financiamento imobiliário: Caso não haja o exercício do direito de preferência pelo locatário (após o prazo de 30 dias), o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira deverá ser firmado no prazo de **até 90 (noventa) dias**, contados da data da realização do Leilão. O ARREMATANTE deverá promover o registro do citado

instrumento a margem da citada matrícula, ou seja, da aquisição e o da Alienação Fiduciária a favor da Instituição Financeira **em até 30 dias** a contar da data da sua assinatura.

8.6. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

8.7. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo do VENDEDOR, excluindo impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

8.8. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de **até 30 (trinta) dias** a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

8.9. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

8.10. Débitos: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, de qualquer natureza, independente da data do fato gerador, até a data da outorga da escritura e da transmissão da posse.

9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel

9.1. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

10. Penalidades

10.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos 5% correspondentes a comissão do leiloeiro, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32 e poderá também o VENDEDOR tomar todas as providências que se fizerem necessárias.

10.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MEGA LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

10.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

11. Disposições Gerais.

11.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

11.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

11.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

11.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

11.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **“Entrar ou Criar Conta”** no portal do Leiloeiro.

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

São Paulo/SP, 08 de setembro de 2026

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): _____ Leilão: _____ Data: ____/____/____.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R\$ _____ (_____) Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.		
_____, ____ de _____ de 2026. Ass: _____		