

Contatos

(11) 2424 8373

(11) 94783-6112

contato@sfracao.com.br



Alameda Araguaia, 2190 - T.1, Cj. 212
Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06455-000
www.sfracao.com.br

EDITAL DE LEILÃO PARTICULAR

ANTONIO CARLOS CELSO SANTOS FRAZÃO, Leiloeiro Oficial, brasileiro, capaz, devidamente matriculado na JUCESP através da matrícula 241, torna público para conhecimento dos interessados, que realizarão o leilão eletrônico do tipo maior lance, para a venda do bem imóvel, adiante descritos neste edital e devidamente autorizado pelo comitente proprietário, mediante as seguintes condições:

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

1.1 – O leilão será realizado em duas etapas, na modalidade online, por meio do site <https://www.sfracao.com.br/>, sob a presidência do Leiloeiro Público Oficial Antonio Carlos Celso Santos Frazão, matriculado na JUCESP sob o nº 241.

O **1º Leilão** será realizado no dia **22 de setembro de 2026, às 11h00**, horário de Brasília, ocasião em que o imóvel será ofertado pelo valor de avaliação, correspondente a **R\$ 2.500.000,00** (*dois milhões e quinhentos mil reais*).

O **2º Leilão** será realizado no dia **29 de setembro de 2026, às 11h00**, horário de Brasília, ocasião em que o imóvel será ofertado pelo valor inicial de **R\$ 1.500.000,00** (*um milhão e quinhentos mil reais*).

O leilão ficará aberto para recebimento de lances a partir do cadastro e disponibilização na plataforma do leiloeiro.

2. DO OBJETO DO LEILÃO:

Alienação do imóvel abaixo identificado, no estado de conservação em que se encontra:

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Um, constituído pelo lote nº. 20, da quadra “E” (residencial), do loteamento denominado “RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ”, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, mede 14,37m dividido em dois segmentos: 13,57m em curva de raio 93,00m e 0,82m em linha reta de frente para a Rua Um, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 30,00m do lado direito, confrontando com o lote nº 19; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 21; e, 10,01m divididos em dois segmentos: 9,19m em curva com raio de 63,00m e 0,82m em linha reta nos fundos, confrontando com a Viela nº 03, perfazendo a área total de 365,96m².

Contribuinte: 24361.23.78.0248.00.000

Matrícula: 160.599

Local do bem: Rua Marangatu, 548, Lote 20 da Quadra E, Residencial Reserva Santa Anna, Colinas de Parnaíba, Santana de Parnaíba / SP – CEP: 06514-305

Contatos

(11) 2424 8373

(11) 94783-6112

contato@sfracao.com.br



Alameda Araguaia, 2190 - T.1, Cj. 212
Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06455-000
www.sfracao.com.br

Imóvel avaliado em R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)

Lance inicial de 2º Leilão R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

Observações:

Residência de alto padrão localizada no **Condomínio Reserva Santa Anna**, edificada em terreno com área de 365,96 m² e aproximadamente 340,00 m² de área construída.

O imóvel dispõe de 04 vagas de garagem, 03 suítes, roupeiro e vista panorâmica para área de preservação ambiental. No pavimento térreo, é composto por lavabo, sala de estar, escritório, sala de almoço panorâmica, cozinha, e área de serviço com terraço. A área de lazer ampla com banheiro, sala auxiliar e piscina, além de varanda panorâmica que proporciona excelente iluminação natural e privilegiada vista permanente para área verde.

A construção encontra-se em fase de acabamento, possibilitando ao futuro adquirente a personalização e conclusão dos acabamentos de acordo com suas preferências e padrão desejado.

Trata-se de imóvel com excelente potencial de valorização, situado em condomínio fechado de alto padrão, oferecendo conforto, segurança e qualidade de vida.

Consta que o imóvel não possui Habite-se e Alvará de Construção/Regularização. A obtenção dos referidos documentos, bem como quaisquer providências, aprovações, projetos, licenças, custas, taxas, emolumentos, despesas e demais medidas necessárias à regularização do imóvel perante a Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, que adquire o bem no estado de conservação e regularização em que se encontra.

IPTU Regularizado: Não há débitos de IPTU associados ao referido imóvel até a presente data, indicando que sua situação fiscal está em conformidade, sem pendências ou atrasos no pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano.

Condomínio Sem Débitos: Informa-se que não existem débitos de condomínio vinculados à propriedade, o que contribui para a transparência e segurança na condução das transações imobiliárias.

Ônus a Cargo do Vendedor: Eventuais ônus existentes são de responsabilidade do vendedor, assegurando aos participantes do leilão que, até a presente data, a propriedade encontra-se livre de encargos adicionais.

3. DA VISITAÇÃO

3.1 – O bem estará disponível para a visitação mediante agendamento prévio e sujeito à aprovação pelos contratantes.

3.2 – Não haverá visitação no dia do leilão.

Contatos

(11) 2424 8373

(11) 94783-6112

contato@sfracao.com.br



Alameda Araguaia, 2190 - T.1, Cj. 212
Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06455-000
www.sfracao.com.br

3.3 – É permitida, exclusivamente, a avaliação visual do bem, sendo vedados quaisquer outros procedimentos.

4. CONDIÇÕES DE ARREMATAÇÃO

4.1 – O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra

4.2 – Os proprietários e o Leiloeiro não se responsabilizará por eventuais erros de descrição, de impressão ou pelos defeitos que o bem colocado em leilão possa conter, não cabendo, pois a respeito dele, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidade intrínsecas ou extrínsecas, nem direito à reclamação posterior por vício redibitórios e tão pouco pedir abatimento no preço, assim, recomenda-se aos interessados a leitura atenta do edital e o exame criterioso do bem, não serão admitidas reclamações após o arremate.

4.3 – **O bem será vendido à vista**, a quem maior lance oferecer, desde que atingido o valor mínimo estipulado pelo COMITENTE, no estado de conservação em que se encontra, não cabendo aos proprietários qualquer responsabilidade quanto à posse, regularização, transferência ou quaisquer custos decorrentes da aquisição.

4.4 – A arrematação será paga integralmente à vista, no prazo de 24 horas da finalização do leilão, através de depósito identificado ou transferência bancária para o **Banco Bradesco, Agência 1382, Conta Corrente 425763-4, CPF: 048.979.008-91 (PIX) em nome do Leiloeiro Antônio Carlos Celso Santos Frazão.**

4.5 – Pela prestação dos serviços o Leiloeiro Oficial receberá o percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do **lance vencedor**, a ser pago pelo arrematante no prazo de 24 horas da finalização do leilão, conforme o disposto no artigo 24 do Decreto nº 21.981 de 1932.

4.6 – Caso o último lance ofertado não atinja o valor mínimo de venda estipulado pelo COMITENTE, o lote será encerrado na condição de **CONDICIONAL**, cabendo ao COMITENTE manifestar-se, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, quanto à aceitação ou recusa do lance ofertado.

5. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS

5.1 – Poderão participar do leilão, pessoas físicas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) ou jurídicas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), devendo efetuar o cadastro junto ao site do Leiloeiro <https://www.sfracao.com.br/>.

5.1.1 – O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro e, após ter seu cadastro aprovado, certo de ter efetuado o login, conforme senha previamente cadastrada, deverá anuir com às regras de participação do edital dispostas no site em área destinada para esse fim, então proceder a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.

5.1.2 Após o cadastramento, deverá ser encaminhado ao leiloeiro, através do endereço eletrônico contato@sfracao.com.br, cópias autenticadas dos seguintes documentos: a)

Contatos

(11) 2424 8373

(11) 94783-6112

contato@sfracao.com.br



Alameda Araguaia, 2190 - T.1, Cj. 212
Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06455-000
www.sfracao.com.br

carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); b) cadastro de pessoa física (CPF); c) comprovante de estado civil; d) comprovante de residência em nome do interessado com emissão até 3 meses da data do cadastro e; e) contrato social e alterações, cartão CNPJ, documento de identidade do sócio ou representante, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

5.1.3 – Caso o arrematante seja representado por procurador(es), devem ser apresentados os documentos mencionados no item acima, tanto do arrematante quanto do procurador e também o documento original de procuração específica para o ato, com firma reconhecida, que ficará retida para fazer parte do processo de arrematação do imóvel.

5.1.4 – Os documentos referidos no item 5.1.1 deverão ser recepcionados pelo leiloeiro até 1 dia antes da data designada para o encerramento do leilão eletrônico, sob pena de não ser efetivada a validação do cadastro efetuado.

5.1.5 – A simples participação no presente leilão importa tal, irrestrita e irretratável submissão dos proponentes às condições deste Edital.

5.1.6 – O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, sendo que o cadastro é pessoal e intransferível.

6. DOS LANCES:

6.1 – Os lances serão ofertados através do site <https://www.sfracao.com.br/>, a partir do preço mínimo estabelecido, considerando-se vencedor o licitante que houver oferecido o maior lance.

6.2 – Durante todo o período de duração do leilão eletrônico, até o seu encerramento, o usuário cadastrado terá conhecimento dos lances ofertados virtualmente, por meio de informação disponibilizada pelo leiloeiro na página eletrônica sob sua responsabilidade.

6.3 – A cada lance ofertado será recontado o prazo de 3 minutos para recebimento de novo lance.

6.4 – Sendo o primeiro lance desclassificado por falta de pagamento ou por não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, poderá o referido bem ser oferecido ao segundo colocado, pelo preço do lance vencedor.

6.6 – Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior dos prazos fixados neste edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha.

7. DA DOCUMENTAÇÃO PÓS LEILÃO

Contatos

(11) 2424 8373

(11) 94783-6112

contato@sfracao.com.br



Alameda Araguaia, 2190 - T.1, Cj. 212
Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06455-000
www.sfracao.com.br

7.1 – Será elaborada ao final do leilão Ata contendo o valor do lance vencedor, o valor pago no leilão e os dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

7.2 – O arrematante deverá enviar 03 (três) vias do Termo de Arrematação impressos e assinadas ao endereço informado pelo leiloeiro, via SEDEX 10 ou portador, em até 01 (um) dia útil após a realização do leilão, se este não possuir certificação digital.

7.3 – A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

8. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL.

8.1 – A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo leiloeiro e constará da Ata.

9. DA CONVOCAÇÃO DO ARREMATANTE

9.1 – Serão da responsabilidade do adquirente:

9.1.1 – Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

9.1.2 – A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, extração de matrícula atualizada, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, averbações, registros, etc., decorrentes da referida transação.

9.1.3 – As custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;

10. DAS PENALIDADES

10.1. – Multa de 20% sobre o valor do lance oferecido, mais os 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro, nos casos de:

- a)** Desistência;
- b)** Não cumprimento do prazo para pagamento;
- c)** Não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo arrematante;
- d)** Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

10.1.4 – Em caso de desistência do vencedor na oferta do lance vencedor, imotivadamente de acordo com o que preconiza o Artigo 39 da Lei 21.981/1932 a comissão de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, será cobrada, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do código de Processo civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes.

10.1.5 – Todos os participantes do leilão estão sujeitos ao art. 335 do Código Penal brasileiro, *verbis*:

Contatos

(11) 2424 8373

(11) 94783-6112

contato@sfracao.com.br



Alameda Araguaia, 2190 - T.1, Cj. 212
Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06455-000
www.sfracao.com.br

Art. 335 – Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 – Os proprietários terão prazo de 90 dias para providenciar qualquer documento necessário para a assinatura da escritura, contados a partir da data de solicitação pelo adquirente.

11.2 – Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

11.3 – Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone (11) 2424-8373 / (11) 94783-6112, do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails diretamente pelo endereço contato@sfracao.com.br.

11.4 – A participação no leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste “Edital de Leilão Particular”, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL
www.sfracao.com.br.