

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

MARIA LÚCIA GRINBERG, inscrita no CPF/MF sob o nº 411.167.396-15, com endereço à Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1001, Apto. 22-A, Tamboré, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06543-001, doravante denominada COMITENTE, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão para alienação do imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **JOÃO VITOR SANTOS PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 403.737.318-17 e RG sob nº 38.537.443-4, e s/mulher **LORRANY PEREIRA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob nº 347.820.818-12 e RG sob nº 37.641.618-X SSP/SP, ambos residentes no endereço Alameda Michelangelo, nº 555, Alphaville Sant'Anna (Burle Marx), Santana de Parnaíba/SP, CEP 06539-390.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site e será realizado de modo on-line através do portal www.leiloesgold.com.br, estando a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Uilian Aparecido da Silva, matriculado na JUCESP sob nº 958, com escritório à Rua Serra de Botucatu, 1195 – 5º andar - Cj 58 - Tatuapé, São Paulo/SP, CEP: 03568-060.

- 1.1. Matricula 10.947 do CRI de Santana de Parnaíba/SP:** Um Imóvel lote de terreno urbano nº **39** da quadra **03** (parte residência), do loteamento denominado **“ALPHAVILLE SANT’ANNA”**, comercializado com a denominação de ALPHAVILLE BOURLE MARX, situado na Alameda Michelangelo, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição; mede 14,70 metros de frente para a referida Alameda; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 38; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 40; 14,70 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 08, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra, encerrando a área de 441,00 metros quadrados. CONTRIBUINTE nº 24344.44.31.0667.00.000.

Consta da matrícula na Av-02. de 03.06.2025 – consta que no terreno, objeto da presente matrícula, foi construída uma casa residencial com 206,33 metros quadrados, que recebeu o nº 555 da Alameda Michelangelo

- 1.2. (OCUPADO). Desocupação por conta do arrematante.**

1.3. DEBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS: será de responsabilidade do COMITENTE. O imóvel será entregue livre de débitos de condomínio e IPTU.

2. DATAS, LOCAL E LANCE MÍNIMO

1º LEILÃO

2.1. O **1º (primeiro) leilão** será realizado de forma On-line pela plataforma de leilões www.leiloesgold.com.br, com endereço à Rua Serra de Botucatu, 1195 – 5º andar – Sala 58 – Tatuapé – São Paulo/SP, CEP 03317.001, o lance mínimo em **PRIMEIRO LEILÃO** não poderá ser abaixo do valor de **R\$ 2.150.000,00** (dois milhões cento e cinquenta mil reais), tendo sua data para o **1º (primeiro) Leilão, a ser realizado no dia 02/11/2026, às 14:00 horas.**

2º LEILÃO

2.2. O **2º (segundo) leilão** será realizado de forma On-line pela plataforma de leilões www.leiloesgold.com.br, com endereço à Rua Serra de Botucatu, 1195 – 5º andar – Sala 58 – Tatuapé – São Paulo/SP, CEP 03317.001, o lance mínimo em **SEGUNDO LEILÃO**, ficou fixado o valor mínimo de **R\$ 1.966.480,60** (um milhão novecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta reais), tendo sua data para o **2º (segundo) Leilão, a ser realizado no 17/11/2026, às 14:00 horas.**

3. DA HABILITAÇÃO

3.2. Os interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar no site www.leiloesgold.com.br, e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE.

4. DOS LANCES

4.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site www.leiloesgold.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes na sala do leilão presencial, na disputa pelo lote do leilão.

4.2. O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro (em caso de lance a vista), conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se aos COMITENTES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.2. os interessados na aquisição do imóvel poderão apresentar proposta, o **pagamento será exclusivamente na modalidade a vista.**

Os interessados deverão, previamente à apresentação de lances ou propostas, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como realizar visita e vistoria do imóvel, caso entendam necessário, não podendo alegar posteriormente desconhecimento quanto às características, condições físicas, estado de conservação, ocupação ou quaisquer outros aspectos relacionados ao bem arrematado.

5.3. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.

5.4. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel.

5.6. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital.

5.7. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.8. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.9. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.10. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE, para fins de concretização da transação.

5.11. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração com poderes especiais para o ato.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento deverá ser feito por meio de **PIX/TED** (Transferência Eletrônica Disponível) em conta corrente a ser indicada ou cheque de emissão do arrematante, nominal ao COMITENTE, em conformidade com a condição abaixo.

6.2. O pagamento será realizado exclusivamente na modalidade **a vista**.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do pagamento total do preço do negócio no ato da arrematação, pagará também ao LEILOEIRO, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação do imóvel será formalizada por meio de Escritura pública de Venda e Compra.

8.2. O COMITENTE deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data do leilão, conforme subitem 7.1, quando não houver pendência documental de responsabilidade do arrematante, indicada no texto do lote.

O referido prazo ficará condicionado à inexistência de pendências documentais atribuíveis ao arrematante, bem como ao cumprimento de todas as obrigações previstas neste edital e eventualmente indicadas na descrição do lote.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do COMITENTE.

8.4. O COMITENTE se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, sob suas responsabilidades, e, demais certidões exigidas por lei.

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, foro e laudêmio (quando for o caso), e demais taxas. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao COMITENTE.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento, sua devolução por insuficiência de fundos, ou, ainda, o inadimplemento de qualquer das parcelas assumidas na forma prevista na cláusula 5.2 deste edital, ficará automaticamente desfeita a venda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Nessa hipótese, o arrematante perderá, em favor do COMITENTE, os valores pagos a título de sinal e/ou parcelas já quitadas, sem prejuízo da incidência de multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total da arrematação, a qual poderá ser cobrada por via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, acrescida de correção monetária e demais encargos legais até o efetivo pagamento.

A resolução da venda não afasta a responsabilidade do arrematante pelas perdas e danos, lucros cessantes, despesas administrativas e demais prejuízos decorrentes do inadimplemento, sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis.

9.2. A falta de utilização pelo COMITENTE, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois de liquidado o pagamento total do preço do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrá por conta do arrematante.

10.3. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo tel. - (11) 2741-9515, ou por escrito, via e-mail – contato@leiloesgold.com.br, ao leiloeiro, sediado à Rua Serra de Botucatu, 1.195, 5º andar, sala 58 – Tatuapé - São Paulo/SP, CEP: 03568-060.

10.4. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

MARIA LÚCIA GRINBERG

LEILOEIRO - JUCESP 958