

EDITAL DE LEILÃO DE VENDA DIRETA
- LEILÃO IMÓVEL “CONDOMÍNIO ARUÃ” –

Estrada Joel Hermenegildo Barbieri - 100 – Cidade Parquelândia – Mogi das Cruzes-SP.

ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS LOTES EM ARUÃ, inscrita no CNPJ nº 68.029.099/0001-98, com sede à Estrada Joel Hermenegildo Barbieri - 100 – Cidade Parquelândia – Mogi das Cruzes-SP, doravante denominado VENDEDOR, 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.

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 Peixoto Werneck, 165, 1º andar, Sala 03, Arthur Alvim, São Paulo/SP, CEP: 03568-060.

LOTE 1 E LOTE 2 UNIFICADOS

A edificação em questão ocupa os dois lotes, com total de 306 m2 construído, que estão unificados na Prefeitura, mas possuem matrículas separadas, conforme as informações abaixo:



“LOTE 1”

1.1 Matricula nº 106.570 do 2ª CRI de Mogi das Cruzes: Um terreno, com edificação, com frente para Avenida Duque de Caxias, constituído pelo LOTE nº 35 da quadra nº 69, do loteamento denominado “Cidade Parquelândia”, situado no lugar denominado Capelinha, no Bairro de Itapeti, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: inicia-se no vértice 01, cravado no alinhamento predial da Avenida Duque de Caxias, distante 9,70 metros do ponto de intersecção com o alinhamento predial da rua Agudos; deste vértice, segue pelo alinhamento predial da Avenida Duque de Caxias, com o azimute de 194º30’22”, na distância de 10,06 metros, até encontrar o vértice 02; deste vértice, deflete à direita e segue com azimute de 288º34’55”, na distância de 30,067 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 56.226 (lote nº 34) até encontrar a vértice 03; deste vértice, deflete à direita e segue com azimute de 014º17’28”, na distância de 10,06 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 64.880, até encontrar o vértice 04; deste vértice, deflete à direita e segue com azimute de 108º34’55”, na distancia de 30,10 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 106,571 (lote nº 36), até encontrar o vértice 01, inicio da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 301,76m².

“LOTE 2”

2.1 Matrícula nº 106.571 do 2ª CRI de Mogi das Cruzes: Um terreno, com edificação, com frente para Avenida Duque de Caxias, esquina com a Rua Agudos, constituído pelo LOTE nº 36 da quadra nº 69, do loteamento denominado “Cidade Parquelândia”, situado no lugar denominado Capelinha, no Bairro de Itapeti, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: inicia-se no vértice 01, cravado no alinhamento predial da Avenida Duque de Caxias, distante 9,70 metros do ponto de intersecção com o alinhamento predial da rua Agudos; deste vértice, segue com o azimuth de 288º34’55”, na distância de 30,10 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 106.570 (lote nº 35) até encontrar a vértice 02; deste vértice, deflete a direita e segue com azimuth de 013º18’46”, na distância de 9,41 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 64.880, até encontrar o vértice 03; deste vértice, deflete à direita e segue com azimuth de 108º01’07”, na distância de 30,12 metros, confrontando com o alinhamento predial da Rua Agudos, até encontrar o vértice 04; desta vértice, deflete à direita e segue com azimuth de 193º33’44”, na distância de 9,70 metros, confrontando com alinhamento predial da Avenida Duque de Caxias, até encontrar o vértice 01, início da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 286,58m².

OBS: os referidos bens imóveis não poderão serem vendidos separadamente compondo um só imóvel sendo que serão adquiridos em lote único (Mátrículas 106.570 e 106.571 ambos do 2º CRI de Mogi das Cruzes)

- A edificação existente nos dois lotes poderá ser mantida, reformada ou demolida conforme a escolha do arrematante, sendo de responsabilidade exclusiva do arrematante a reforma ou demolição da edificação.
- A reforma ou demolição deverá seguir as normas do regulamento interno da Associação, o qual será fornecido ao arrematante.

2.2. DAS DATAS E LANCE MÍNIMO

2.3. E conforme informado pelo VENDEDOR, em PRIMEIRA E ÚNICA PRAÇA, fica fixado o valor de lance mínimo em **R\$ 1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais), tendo sua data de encerramento para o dia **15/10/2026, às 14:00 horas.**

3. DA HABILITAÇÃO

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

4. DOS LANCES

5.1. 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.

5.2. 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, 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, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar o imóvel "IN LOCO", pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas características ou do estado de conservação do imóvel adquirido.

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, 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.

5.3.1. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer imóvel, deve-se dar somente após prévia visita física ao(s) imóvel(is), quando disponível tal diligência, ou mediante a concordância com a visualização do(s) imóvel(is) apenas pelas imagens e vídeos

exibidos e análise das documentações do(s) imóvel(is), o que desde é acatado pelo(s) ARREMATANTE(S).

5.3.2. É de responsabilidade exclusiva do(s) ARREMATANTE(S) buscar e conferir quaisquer informações relacionada(s) à descrição do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a sinalização de que elas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que essas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, por conseguinte, arguir(em) qualquer responsabilização do VENDEDOR por eventual omissão nas informações descritas no Anexo nº 1 deste Edital.

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.

5.4-A - Parágrafo único: TERMINADO LEILÃO COM LANCE VENCEDOR O ARREMATANTE SE RESPONSABILIZARA A APRESENTAR NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA TOMADA DE PROVIDENCIAS JUNTO AO COMITENTE A EFETIVA TRANSMIÇÃO DE PROPRIEDADE AO NOME DO ATUAL ARREMATANTE.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se previamente e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação municipal, estadual ou federal e órgãos públicos em relação ao(s) imóvel(is), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das implicações registrares e das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando o VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido.

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.

5.12.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO – À VISTA OU PARCELADO

6.1. O pagamento deverá ser realizado por meio de PIX/TED (Transferência Eletrônica Disponível), em conta corrente a ser indicada pelo COMITENTE, ou mediante cheque administrativo de emissão do ARREMATANTE, nominal ao COMITENTE, observadas as condições estabelecidas abaixo.

6.2. Na hipótese de pagamento parcelado, o valor da arrematação será pago da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) do valor total à vista, no ato da arrematação, e os 50% (cinquenta por cento) restantes em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento da entrada.

6.3. Como garantia do pagamento do saldo remanescente, o imóvel objeto da presente arrematação permanecerá gravado com alienação fiduciária em favor do COMITENTE até a integral quitação de todas as parcelas previstas nesta cláusula, inclusive a última prestação.

6.4. A baixa da alienação fiduciária e a consequente liberação do imóvel ocorrerão somente após a quitação integral do valor da arrematação, mediante a emissão do respectivo instrumento de quitação pelo COMITENTE, ficando o ARREMATANTE responsável pelas despesas necessárias ao registro e à baixa da garantia perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.5. As parcelas deverão ser pagas nas datas de seus respectivos vencimentos, mediante os meios de pagamento indicados pelo COMITENTE, ficando o ARREMATANTE responsável por eventuais encargos decorrentes de atraso no pagamento.

6.6. O parcelamento não implica novação da obrigação, permanecendo o ARREMATANTE integralmente responsável pelo pagamento do saldo remanescente até sua completa quitação.

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 COMPRA E VENDA**.

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.

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), **IPTU** 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, ou devolução por insuficiência de fundos, desfar-se-á a venda e o arrematante, deverá pagar 20% (vinte por cento), a título multa, sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

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. O arrematante obriga-se associar-se a ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES EM ARUÃ a qual vem ultimando serviços de manutenção e segurança do referido loteamento, do lote em questão obriga-se a pagar as taxas devidas à Associação, bem como respeitar os seus estatutos e regulamentos, a partir da liquidação da arrematação.

10.4. 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 Peixoto Werneck, 165, 1º andar, Sala 03, Arthur Alvim, São Paulo/SP, CEP: 03568-060.

10.5. 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.

**ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS LOTES
EM ARUÃ**
CNPJ Nº 68.029.099/0001-98

UILIAN APARECIDO DA SILVA (LEILOEIRO)
JUCESP Nº 958

DR.
OAB/SP XXXX

DR. VANESSA LIMA FICO
OAB/SP: 425.030