

EDITAL DE LEILÃO PARTICULAR

LARACON ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA – CNPJ Nº 35.359.676/0001-50, e NEWTON SANSEVERINO FILHO – CPF: 564.453.428-68, torna público para conhecimento dos interessados, que realizarão o leilão eletrônico, através do Leiloeiro público oficial, **ANTONIO CARLOS CELSO SANTOS FRAZÃO**, brasileiro, capaz, devidamente matriculado na JUCESP através da matrícula 241, do tipo maior lance, para a venda do bem imóvel, adiante descritos neste edital, mediante as seguintes condições:

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

1.1 – O Leilão será realizado em uma única etapa de forma “ONLINE” terá início para o recebimento dos lances a partir da publicação do edital, e se encerrará às **10h00** horário de Brasília do dia **23 de setembro de 2026**, no site <https://www.vincoleiloes.com.br/>, será presidida através do Leiloeiro público oficial Antonio Carlos Celso Santos Frazão, matriculado na JUCESP sob o nº 241.

2. DO OBJETO DO LEILÃO:

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

Matrícula 8.152 do CRI de Guarujá/SP – Lote de terreno nº 17 da quadra 4, do loteamento denominado MARINA GUARUJÁ, nesta cidade e comarca de GUARUJÁ, de forma trapezoidal, faz frente para rua 2, onde mede em curva e distância frente 35,00M. No lado direito confronta com o lote 16 e mede em reta a distância de 37,00M. No lado esquerdo confronta com o lote 18 e mede em reta a distância de 31,50M. No fundo faz divisa com propriedade de terceiros e mede em reta a distância de 30,00M. O perímetro acima descrito envolve a área gráfica de 1.140,00M².

Contribuinte: IPTU 3-0931-003-000

Local do bem: Residencial Marina de Guarujá, Rua 2 lote 17 da quadra 4, Rodovia Ariovaldo de Almeida de Viana Km 10,5 Guarujá/SP CEP 11446-001

Avaliação R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)

Lance inicial de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)

Observações:

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.

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, a quem maior lance oferecer, no estado de conservação em que se encontra, não cabendo aos proprietários, quaisquer responsabilidades quanto à posse ou aos custos provenientes da sua aquisição.

4.3.1 – Pagamento à vista: O valor integral da arrematação deverá ser pago no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

4.3.2 – Pagamento parcelado: O arrematante deverá pagar 70% (setenta por cento) do valor da arrematação no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão, e o saldo remanescente em 4 (quatro) parcelas mensais e sucessivas.

4.3.3 – Outras condições: Condição de parcelamento diversa da prevista no item anterior poderá ser negociada, desde que previamente ajustada (antes do leilão) e expressamente aprovada pelo comitente vendedor.

4.4.4 – Dados para pagamento: Os pagamentos deverão ser realizados por depósito identificado, transferência bancária ou PIX para os seguintes dados:

Banco Bradesco

Agência: 1382

Conta-corrente: 425763-4

Titular: Antonio Carlos Celso Santos Frazão

CPF/Chave PIX: 048.979.008-91.

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 – Se o bem não alcançar o **valor mínimo de venda** será declarado **CONDICIONAL**, ficando o maior lance sujeito à posterior análise e aceitação pelo Comitente. Caso a proposta não seja aceita, o último lançador será consultado e poderá complementar o lance até atingir o valor de venda pretendido pelo Comitente.

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.vincoleiloes.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@vincoleiloes.com.br, cópias autenticadas dos seguintes documentos: a) 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.vincoleiloes.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

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*:

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@vincoleiloes.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.vincoleiloes.com.br.