

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

1. Os coproprietários, conjunto de pessoas físicas, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, tornam público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade, relacionados abaixo.

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

3. O leilão terá início na data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances *on-line*, e será finalizado no dia **08/10/2026**, a partir das **15h00** (horário de Brasília/DF), por meio do site www.leiloei.com.

4. DO CONDUTOR

4.1. O leilão on-line será aberto para o recebimento de lances via internet e será presidido pelo Leiloeiro Oficial **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – JUCESP nº 950**, por meio da plataforma eletrônica www.leiloei.com. O certame será divulgado, também, de forma não exclusiva, nas praças de atuação dos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da **Rede Mercado Bomvalor**, todos devidamente credenciados perante suas respectivas Juntas Comerciais, observadas integralmente as disposições do presente Edital.

5. OBJETO

5.1. Alienação dos imóveis abaixo relacionados, que serão vendidos **EXCLUSIVAMENTE EM CONJUNTO**, formando o **LOTE 01**. Não serão aceitas propostas para aquisição isolada de um ou mais imóveis:

i. **IMÓVEL NÚMERO 81 (Matrícula 2698 do Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente/SP).**

o **Descrição: O LOTE DE TERRENO NÚMERO 81**, do loteamento denominado

ILHA PORCHAT, situado nesta cidade, sem benfeitorias, sito a Praça sem denominação, com a área de 565,00m², tendo de frente 17,00m., por 30,50m da frente aos fundos do lado direito 22,45 metros da frente aos fundos do lado esquerdo e 32,10m nos fundos, confrontando na frente com a referida praça, do lado direito com uma viela do lado esquerdo com o lote 83 e pelos fundos com o lote 80, todos de propriedade do Casino São Vicente Ilha Porchat Limitada.

- **Cadastro Municipal:** 16-00722-1052-00081-000 (Av.06).

ii. **IMÓVEL NÚMERO 83 (Matrícula 2699 do Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente/SP).**

- **Descrição:** "O LOTE DE TERRENO NÚMERO 83, do loteamento denominado ILHA PORCHAT, situado nesta cidade, sem benfeitorias, sito à Praça sem denominação, com a área de 494,00m², tendo de frente 26,20 metros, por 22,45 metros da frente aos fundos, do lado direito 26,30m da frente aos fundos, do lado esquerdo e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando na frente com a referida rua, do lado direito com o lote 81, lado esquerdo com o lote 84 e pelos fundos com o lote 80, todos de propriedade do Casino São Vicente Ilha Porchat Limitada."
- **Cadastro Municipal:** 16-00722-1052-00083-000 (Av.06).

iii. **IMÓVEL NÚMERO 84 (Matrícula 17972 do Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente/SP).**

- **Descrição:** "UM TERRENO SOB O NÚMERO 84 (oitenta e quatro), fazendo frente para uma rua sem denominação situado na Ilha Porchat, nesta cidade, com a área total de 476,00 metros quadrados, medindo de frente para a referida rua sem denominação 22,90 metros da frente aos fundos, pelo lado direito mede 26,30m., pelo lado esquerdo mede 26,80 metros e nos fundos mede 12,00 metros, confrontando do lado direito com o lote nº 83, do lado esquerdo com o lote nº 85 e pelos fundos com o lote nº 82."
- **Cadastro Municipal:** 16-00722-1052-00084-000 (Av.08).

iv. **IMÓVEL NÚMERO 192 (Matrícula 91376 do Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente/SP).**

- **Descrição:** "O PRÉDIO SOB NÚMERO 192 da Ilha Porchat, perímetro urbano desta Comarca, com todos os seus acessórios, dependências, benfeitorias e terreno representado pelo lote número 106, situado em uma Praça sem denominação, medindo de frente 12,00 metros; da frente aos fundos pelo lado direito 31,80 metros, pelo lado esquerdo 30,00 metros e nos fundos 42,00m com a área de 644,00m², confrontando: pela frente, com a referida Praça, do lado direito com o lote 107, do lado esquerdo e nos fundos com a área do Clube de residências"
- **Cadastro Municipal:** 16-00722-1052-00192-000 (Av.07).

5.2. Os imóveis serão vendidos **no estado de conservação em que se encontram**, sem qualquer garantia, sendo de responsabilidade do interessado verificar previamente suas condições, antes de ofertar o lance.

6. LANCE INICIAL – R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), referente ao LOTE 01 (quatro imóveis vendidos em conjunto).

7. HABILITAÇÃO

7.1. Para participar do leilão, o usuário deverá criar identidade digital e se cadastrar na **Conta Comprova**, fornecendo as informações solicitadas, das quais será responsável pela veracidade.

8. LANCES ON-LINE

8.1. Os lances deverão ser enviados via site www.leiloei.com, ou nas praças (site) dos demais leiloeiros da Rede Mercado Bomvalor, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo, conforme estipulado na página do lote.

8.2. O proponente vencedor, por lance on-line, deverá efetuar o pagamento integral do

valor ofertado e da comissão do Leiloeiro no prazo de **48 (quarenta e oito) horas** após a comunicação oficial, seguindo instruções fornecidas.

8.3. Em caso de não cumprimento das obrigações assumidas, a transação será cancelada, ficando o proponente estará sujeito às sanções previstas neste edital e na legislação vigente.

9. CONDIÇÕES DE VENDA

9.1. Os imóveis serão vendidos a quem oferecer o maior lance, em moeda corrente nacional, observadas as condições deste Edital. Os VENDEDORES se reservam o direito de recusar o maior lance, de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

9.2. Os interessados deverão ler integralmente este Edital e seus anexos antes de ofertar lances.

9.3. A venda será realizada em caráter "**ad corpus**", ou seja, as áreas indicadas neste Edital, nos catálogos e demais meios de divulgação do leilão são meramente enunciativas, não cabendo ao arrematante, em nenhuma hipótese, pleitear complementação de área, abatimento proporcional do preço ou rescisão do contrato em razão de divergências na descrição do bem. O arrematante declara, desde já, ciência plena dessa condição, assumindo os riscos inerentes à aquisição.

9.3.1. As imagens dos lotes são meramente ilustrativas. Em caso de divergência, prevalecerá a descrição.

9.4. **Da visita aos imóveis.** Cabe exclusivamente ao interessado **solicitar agendamento prévio** para visita aos imóveis, caso deseje inspecioná-los. A ausência de visita não poderá ser alegada como motivo para qualquer tipo de reclamação ou desistência da arrematação.

9.5. Os interessados devem verificar previamente eventuais restrições legais, urbanísticas e/ou condominiais aplicáveis aos imóveis, às quais estarão obrigados a respeitar em razão da arrematação do bem.

9.6. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis até a data do leilão, **exceto débitos de consumo (água, luz, gás, etc.)**, serão quitados pelos VENDEDORES. As dívidas de IPTU serão pagas, pelos VENDEDORES, após o recebimento do valor da arrematação.

9.6.1 O COMPRADOR pagará um sinal de R\$ 1.500.000, 00 (um milhão e quinhentos mil reais), que será utilizado para os VENDEDORES quitarem os valores de débitos com o IPTU na Prefeitura de São Vicente.

9.6.2 Após os VENDEDORES quitarem os débitos de IPTU, apresentarão os comprovantes de pagamento para o COMPRADOR que pagará o restante do valor da arrematação.

9.6.3 A escritura será formalizada após a quitação total da arrematação.

9.7. Somente serão aceitos lances de pessoas físicas (maiores e capazes) ou jurídicas regularmente constituídas.

9.7.1. Menores de idade só poderão arrematar se emancipados ou assistidos por representante legal.

9.7.2. Pessoas jurídicas deverão apresentar cópias autenticadas do CNPJ, contrato social e alterações

9.8. Os VENDEDORES poderão solicitar documentos adicionais para concretizar a transação.

9.9. A representação por terceiros exige procuração pública com poderes específicos.

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO

10.1. O arrematante pagará ao Leiloeiro **comissão de 5% (cinco por cento)** sobre o valor total do arremate, além do preço de aquisição.

11. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

11.1. A arrematação será formalizada por **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda**, a ser lavrado no prazo de até **60 (sessenta) dias** da arrematação.

11.2. O Instrumento será firmado em nome do arrematante constante na Ata e no Recibo de Arrematação, sendo admitida sua substituição apenas por meio de cessão de direitos, na forma da lei, mediante prévia análise e aprovação pelos VENDEDORES.

11.3. Serão de responsabilidade do arrematante todas as despesas e providências relacionadas à transferência da propriedade, como ITBI, escritura, registro, foro, laudêmio e taxas.

11.4. A arrematação implicará plena e irrevogável aceitação do modelo contratual anexo.

11.5. Da obrigatoriedade de apresentação de documentos pelo arrematante

O arrematante obriga-se a fornecer, no prazo e forma indicados pelos VENDEDORES, toda a documentação necessária à formalização da venda, incluindo dados pessoais, fiscais, bancários e quaisquer outros documentos que se fizerem exigíveis para fins de lavratura da escritura pública e regularização da transação. O não atendimento dessa obrigação poderá ser considerado inadimplemento, ensejando a aplicação das sanções previstas neste Edital.

11.6. **Da escritura pública.** A venda será formalizada por **escritura pública de**

compra e venda, lavrada em cartório de notas de livre escolha dos VENDEDORES, observadas as exigências legais aplicáveis. O arrematante obriga-se a comparecer, quando convocado, para assinatura da escritura, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, nos termos deste Edital.

12. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

12.1. O inadimplemento em relação aos pagamentos e envio de documentação pelo Arrematante implicará o cancelamento automático da venda, sujeitando o arrematante à multa de **20% (vinte por cento)**, passível de protesto e cobrança judicial.

12.2. A não utilização, pelos VENDEDORES, de direitos conferidos por lei ou por este Edital não constitui renúncia, mas mera tolerância.

12.3. Se a rescisão for motivada exclusivamente por culpa do arrematante, aplicar-se-á a multa prevista no item 12.1.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A posse dos imóveis será transmitida somente após o pagamento integral e a assinatura do instrumento aquisitivo.

13.2. Despesas decorrentes de eventuais pendências ou ônus impeditivos da transferência da propriedade correrão por conta dos VENDEDORES.

13.3. A eventual nulidade de qualquer cláusula deste Edital **não afetará a validade das demais disposições**, que permanecerão plenamente eficazes, salvo se a cláusula invalidada comprometer a essência do leilão.

13.4. **Da comunicação oficial com os participantes.** Todas as **comunicações com os participantes** serão realizadas por meios eletrônicos, através das informações

fornecidas no ato do cadastro (e-mail, telefone e plataforma), sendo de inteira responsabilidade do interessado manter seus dados atualizados. O envio da comunicação por qualquer desses meios será considerado válido para todos os efeitos.

13.5. Da adesão às condições do edital. A participação no leilão implica a **ciência inequívoca e a aceitação integral e irretratável** de todas as condições, cláusulas e obrigações estabelecidas neste Edital, bem como nas condições expostas na plataforma eletrônica, inclusive os anexos que dele fazem parte integrante

13.6. Da irrevogabilidade e irretratabilidade dos lances. Os lances ofertados são **irrevogáveis e irretratáveis**, não podendo ser anulados, cancelados ou modificados sob qualquer alegação, inclusive erro de digitação, impulsividade, arrependimento ou qualquer outro motivo. O usuário é integralmente responsável por todos os lances realizados por meio de sua conta, assumindo os riscos decorrentes de seu uso.

13.7. Esclarecimentos poderão ser solicitados via telefone/WhatsApp **(11) 97616-1618**, e-mail **contato@leiloei.com** ou diretamente pelo site www.leiloei.com.

13.8. Aplicam-se ao presente leilão o Decreto nº 21.981/1932, o Código Civil Brasileiro e demais normas pertinentes.

13.9. Fica eleito o **Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo** para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Edital, com exclusão de qualquer outro.