



EDITAL DE LEILÃO PARA VENDA DIRETA DE IMÓVEL

O VENDEDOR, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão virtual na modalidade VENDA DIRETA com “MAIOR LANCE CONDICIONAL ou OFERTA”, para alienação de imóvel(s) de sua propriedade, relacionado(s) no **Anexo I**, parte integrante deste edital, através do site www.apiceleiloes.com.br, com abertura para captação de lances condicionais a partir do dia **03/08/2026** a partir das **14h00min**, com encerramento no dia **30/09/2026** às **14h00min**, com lances a partir do valor estipulado no **Anexo I**.

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Fabio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099, através do site www.apiceleiloes.com.br.

1. OBJETO

1.1. A VENDA DIRETA dos imóveis relacionados no **Anexo I**, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. O interessado deverá se cadastrar no site www.apiceleiloes.com.br e se habilitar acessando a página que contenha os imóveis de seu interesse, para participação on-line com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances condicionais se dará exclusivamente através do site www.apiceleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances para o respectivo lote, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O VENCEDOR terá prazo de 48h (quarenta e oito horas) após comunicado expresso, 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, não será concretizada a transação de compra e venda, e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Os imóveis relacionados no **Anexo I** serão vendidos, a quem MAIOR LANCE CONDICIONAL ou OFERTA oferecer, na modalidade VENDA DIRETA de modo on-

line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se ao VENDEDOR, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do LEILOEIRO.

4.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

4.3. Caberá ao VENCEDOR providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental dos imóveis perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exclusivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

4.4. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o proponente adquire o imóvel como se apresenta, como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de áreas, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do imóvel, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.5. 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 VENDA DIRETA do imóvel.

4.6. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da homologação da venda, serão de exclusiva responsabilidade do VENCEDOR.

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

4.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

4.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG, CPF, certidão de nascimento se solteiro for, certidão de casamento se casado, divorciado ou vivo for, comprovante de residência). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

4.10. 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, documentos pessoais do sócio representante.

4.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

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

4.13. O pagamento do valor total deverá ser feito por meio de depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, em conta corrente a ser indicada pelo VENDEDOR, em conformidade com as condições de pagamento estabelecidas nos **subitens 5.1. e 5.2..**

5. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

5.1. À Vista, em até 48h (quarenta e oito horas) da comunicação do resultado da homologação da VENDA DIRETA pelo VENDEDOR.

5.1.1. O VENCEDOR que optar pelo pagamento à vista, terá desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance do bem adquirido.

5.2. À Prazo, eventual proposta de pagamento parcelada da VENDA DIRETA deverá ser encaminhada para análise do VENDEDOR, que poderá solicitar informações adicionais do PROPONENTE COMPRADOR. No caso de aceite da proposta por parte do VENDEDOR, obrigatoriamente deverá ser pago o sinal, juntamente com a totalidade da comissão do LEILOEIRO.

5.3. O pagamento à prazo será efetivado com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, consecutivos, a ser corrigido monetariamente com base no índice do IGPM ou outro a ser indicado pelo VENDEDOR.

5.3.1. Ao VENCEDOR que optar pelo pagamento parcelado, em até 3x (três vezes), não incidirá juros e correção monetária sobre as parcelas, desde que adimplidas nas datas dos vencimentos.

5.3.2. Ao VENCEDOR que optar pelo pagamento parcelado, em 4x (quatro vezes) à 10x (dez vezes), incidirá juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice do IGPM ou outro a ser indicado pelo VENDEDOR.

5.3.3. Os bens adquiridos de forma parcelada serão gravados com Alienação Fiduciária, sendo que os custos da anotação e respectiva baixa do gravame serão custeados pelo VENCEDOR.

5.4. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. A proposta para aquisição em prestações indicará o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.1. O VENCEDOR pagará ao LEILOEIRO em 48h (quarenta e oito horas) após a homologação da VENDA DIRETA, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do lance vencedor, a título de comissão.

7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

7.1. A VENDA DIRETA dos imóveis relacionados no **Anexo I** serão formalizadas por meio de Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, após a quitação integral do preço.

7.2. O VENDEDOR deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 90 (noventa) dias, contados da data do encerramento do leilão, conforme **subitem 7.1.**, quando não houver pendência documental de responsabilidade do VENCEDOR, indicada no texto do lote.

7.3. Caso a VENDA DIRETA seja realizada na forma parcelada, deverá ser firmado Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, conforme minuta a ser disponibilizada pelo VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias do pagamento do sinal.

7.4. Não sendo formalizado o instrumento de formalização de venda no prazo acima por culpa exclusiva do VENCEDOR, este perderá em proveito do VENDEDOR o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor que tiver adimplido, à título de multa, perdendo ainda todos os direitos relativos ao imóvel, restando o imóvel liberado para venda imediatamente.

7.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o VENCEDOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de VENDA DIRETA, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e expressa aprovação por parte do VENDEDOR.

7.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao VENCEDOR, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações; e demais certidões exigidas por lei, sob pena de cancelamento da VENDA DIRETA.

7.5. Serão de responsabilidade do VENCEDOR, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, alvarás, certidões, escrituras, registros, averbações, baixas de gravames, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao VENDEDOR.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. Em caso de inadimplemento do valor de VENDA DIRETA por desistência do VENCEDOR, este ficará obrigado ao pagamento da comissão do LEILOEIRO no importe de 5% (cinco por cento) do valor total do lance, desfar-se-á a venda e a

comissão será retida e convertida em multa, sendo 2,5% (dois e meio por cento) para o LEILOEIRO e 2,5% (dois e meio por cento) para o VENDEDOR, para pagamento de despesas, nos moldes do artigo 39 do Decreto 21.981/32.

8.2. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe 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.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo VENCEDOR. O VENCEDOR deverá manter o VENDEDOR ileso, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

9.2. O LEILOEIRO terá vínculo com cada hasta na modalidade de venda direta, por 120 (cento e vinte) dias após, contados da data de finalização da validade do presente Edital, se comprometendo a manter os trabalhos de divulgação e esforços para se alcançar venda dos bens imóveis não vendidos.

9.3. O VENDEDOR não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do VENCEDOR, adicionalmente à comissão do LEILOEIRO, cuja responsabilidade de pagamento também é do VENCEDOR.

9.4. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

9.5. As documentações dos imóveis estarão à disposição dos interessados, no escritório do LEILOEIRO, à Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234 – Granja Viana – CEP 06.709-015 – Cotia/SP.

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

9.7. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do VENCEDOR.

9.8. Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (artigos 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades penais cabíveis, podendo, inclusive, ser suspenso ou excluído do cadastro do site www.apiceleiloes.com.br.

9.9. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. - (11) 91528-5655, ou por escrito, via e-mail contato@apiceleiloes.com.br, dirigido ao LEILOEIRO, ou consulte o site www.apiceleiloes.com.br.

9.10. 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 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES
OAB/SP nº 401.619 JUCESP nº 1.099