**EDITAL DE LEILÃO**
**CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO**

- **Vendedores:** CPF/MF nº 344.007.638-54 e CPF/MF nº 352.887.378-78
- **Data do leilão:** 04 de dezembro de 2026 (sexta-feira)
- **Horário do leilão:** 10h30
- **Local do leilão:** Rua Herval, 1.052, Belenzinho - São Paulo/SP | CEP: 03062-000

**1. OBJETO**
1.1. Alienação de imóvel relacionado no ANEXO l – Descrição do Lote.

**2. MODALIDADE DE VENDA**
2.1 O leilão será realizado pela internet (*online – ver item 10*), em igualdade de condições e em tempo real.
2.2 Conforme a modalidade do Leilão (online), os interessados poderão enviar lances por meio do site www.frazaoleiloes.com.br.
2.2.1 Também serão aceitos lances através da modalidade proposta, a qual deverá ser preenchida em formulário próprio disponibilizado pelo Leiloeiro, assinada e ser enviada com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência a data do leilão presencial via e-mail, fax ou carta endereçada ao escritório do Leiloeiro Oficial
2.3 O imóvel relacionado no Anexo I será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão, obedecidas as condições deste edital.

**3. HOMOLOGAÇÃO DA VENDA**
3.1 O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda em leilão. O lance vencedor do imóvel, independentemente do valor, será recebido na forma CONDICIONAL e será submetido à posterior análise e homologação dos Vendedores, ficado reservado o direito dos Vendedores de não homologarem a venda, independentemente de qualquer justificativa, não sendo conferido ao Comprador o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza. O lance mínimo é o preço mínimo de venda para o leilão. As ofertas devem obrigatoriamente obedecer ao lance mínimo. Qualquer lance abaixo do lance mínimo será avaliado pelos vendedores em período posterior ao pregão.
3.2 Caso, eventualmente, os VENDEDORES não aprovem a alienação do imóvel, independentemente do valor alcançado no leilão, considerar-se-á automaticamente desfeito o negócio, sem penalidades, sendo devido ao ARREMATANTE, tão somente a devolução dos valores efetivamente pagos aos VENDEDORES e/ou ao LEILOEIRO (comissão), sem qualquer tipo de acréscimo.

3.3 Para formalização da compra e venda do imóvel, o COMPRADOR deverá apresentar os seguintes documentos para análise dos VENDEDORES:
(a) **Se Pessoa Física**:
(i) cópia do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge,
(ii) cópia da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver,
(iii) cópia do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras);
(iv) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador;
(b) **Se Pessoa Jurídica**:
(i) cópia do Cartão do CNPJ,
(ii) cópia do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações,
(iii) cópia do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa,
(iv) cópia da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição).
3.4 Após o interessado ofertar um lance, não poderá mais desistir do mesmo, sendo que o ato de lançar é irretratável e irrevogável sob quaisquer condições.

**4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**
4.1 Preferencialmente **À VISTA**, incluindo-se nesta modalidade o pagamento através do uso de Carta de Crédito e/ou Financiamento Imobiliário, já pré-aprovada junto a instituição bancária ou ainda parcelamento direto com os VENDEDORES.

4.2 Homologado o lance, o COMPRADOR deve efetivar o pagamento de sinal no valor de 30% (trinta por cento) do valor do lanço aos VENDEDORES mais 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, ambos em até 5 (cinco) dias da homologação da venda e o saldo de 70% deverá ser pago aos VENDEDORES através de TED/PIX ou cheque administrativo no ato da lavratura da escritura de Compra e Venda.
4.3 Os valores das arrematações (sinal) e da comissão da Leiloeira deverão ser depositados pelo ARREMATANTE (TED/PIX), nas contas correntes bancárias de titularidade dos VENDEDORES e da Leiloeira, que lhe forem indicadas por esta.
4.4. Para imóveis arrematados **A PRAZO**, após a homologação, o COMPRADOR deve efetivar o pagamento de sinal no valor de 30% (trinta por cento) do valor de lance aos VENDEDORES mais 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, ambos em até 5 (cinco) dias da homologação da venda e o pagamento dos 70% restantes, deverão ser quitados na forma abaixo descrita, que constará do Recibo/Ata de arrematação e da Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, que deverá ser firmada no prazo máximo de 90 (noventa) dias do Leilão.
4.4.1 O pagamento remanescente do preço ocorrerá em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas.
4.4.2. As parcelas serão acrescidas de correção monetária em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IPCA, na menor periodicidade permitida em Lei e, de juros compostos de 1% a.m.
4.4.3. A primeira parcela vencerá 1 (um) mês após a data de recebimento do sinal e as demais em igual dia dos meses subsequentes.
4.5. O pagamento das parcelas acima especificadas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, por meio de depósito bancário na conta corrente de titularidade dos VENDEDORES, por eles indicada.
4.6. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se os VENDEDORES desfizerem a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR e que a mesma não será deduzida do valor integral oferecido pelo Comprador no Leilão.
4.7. Se o COMPRADOR desistir da compra do imóvel arrematado ou não executar o contrato, os VENDEDORES poderão tê-lo por desfeito e reter o valor do sinal.

**5. COMISSÃO DO LEILOEIRO**
5.1 O valor da comissão do Leiloeiro, a ser pago pelo comprador, corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor de venda do imóvel arrematado, conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial.
5.2 A comissão obrigatória devida ao leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação) não está inclusa no valor do lance, comissão essa que deverá ser paga, acrescida ao valor da arrematação e deverá ser paga no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da aprovação da arrematação.
5.3 Caso o ARREMATANTE se arrependa do lance ofertado, será obrigado a pagar a comissão do leiloeiro, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance efetuado, sob pena de cobrança através de medidas previstas e cabíveis na legislação em vigor.
5.4 Na eventualidade do arrematante do leilão não observar seu compromisso de compra, poderá o Leiloeiro Oficial designado, se valer da prerrogativa legal dos artigos 39 e 40 do decreto 21.981, de 19/10/1932, emitindo Certidão com força de título executivo.

**6. CONHECIMENTO DO IMÓVEL**
6.1 O imóvel descrito neste Edital:
i. será leiloado “ad corpus”, ou seja, as áreas mencionadas no editais, catálogos e demais meios 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;
ii. será leiloado no estado em que se encontra, levando-se em conta a descrição do mesmo;
iii. estará livre e desembaraçado de dívidas e ônus, exceto se disposto de forma contrária neste edital ou nos documentos do lote;

iv. eventual penhora, arresto, sequestro e/ou indisponibilidade que recaia sobre o imóvel terá sua baixa providenciada pelos VENDEDORES, não sendo possível, neste momento, estimar prazo para sua conclusão, uma vez que dependerá dos trâmites legais e dos prazos dos órgãos competentes e/ou de terceiros envolvidos;
v. se vierem a ser objeto de reivindicação em decorrência de fatos anteriores à transferência da posse ou da propriedade, os VENDEDORES se responsabilizarão, nos limites da legislação aplicável;
vi. poderá estar desocupado ou ocupado, por bens e/ou pessoas, sendo certo que a desocupação correrá exclusivamente por conta e risco do COMPRADOR.
6.2 Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação dos lanços, 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 condições, características, localização e/ou do estado de conservação.
6.3 Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante à legislação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza, 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.
6.4 Os Vendedores não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.
6.5 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 ARREMATANTE.
6.6 Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças e/ou Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE. Os débitos com fato gerador até a data do leilão serão de responsabilidade dos VENDEDORES.

**7. FORMALIZAÇÃO DO DOCUMENTO AQUISITIVO E DESPESAS**

7.1 A escritura de compra e venda será lavrada após quitação integral do preço, em tabelião informado pelos Vendedores em até 30 (trinta) dias, contados da data do leilão, devendo a efetivação do registro da escritura no competente cartório de registro de imóveis ser feita de imediato.
7.2 O Comprador deve apresentar aos Vendedores a alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de abastecimento de água, luz, gás, etc.) e condomínio, em até 30 (trinta) dias da assinatura da escritura.
7.3 O arrematante deverá lavrar a escritura pública de compra e venda no RGI em até 30 dias úteis;
7.4 Nos casos de venda a prazo, deverá ser firmado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, conforme minuta a ser disponibilizada pelos Vendedores, em até 30 (trinta) dias do pagamento do sinal.
7.5 Não sendo firmado o respectivo instrumento de formalização da venda no prazo acima avençado por culpa exclusiva do ARREMATANTE este perderá em proveito dos vendedores o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante que tiver pagado, independentemente de qual tenha sido o motivo do rompimento do contrato, verba essa que tem a finalidade de ressarcir os VENDEDORES dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do comprador no período de vigência do liame jurídico oriundo do arremate, perdendo ainda todos os direitos com relação à compra efetuada, independente da modalidade de pagamento adotada ou de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.
7.6 Em havendo necessidade de nova aprovação interna pelos VENDEDORES, esta poderá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da data da realização do leilão. Nestes casos, o prazo para lavratura das escrituras só iniciará a contagem após a devida aprovação.
7.7 Correrão por conta do Comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel, como por exemplo: escritura, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, registros, averbações, despesas com alterações cadastrais, georreferenciamento, entre outras, bem como todos os impostos e taxas, condomínio, contas de luz, água e esgoto, taxa de lixo e quaisquer outras de toda e qualquer natureza incidentes sobre o imóvel incidentes após a transmissão da posse, obrigando-se o Comprador a fornecer aos Vendedores, sempre

que solicitado, os correspondentes comprovantes de pagamento e quitação até que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda e, consequentemente, transferida a propriedade do imóvel.

**8. POSSE**

8.1 A posse do imóvel será transmitida **exclusivamente após a quitação integral do pagamento do imóvel** e da assinatura da escritura pública de compra e venda.

**9. DO INADIMPLEMENTO E PENALIDADES**

9.1 Nas vendas à vista, o não cumprimento do pagamento do saldo do preço acarretará a perda do sinal.

9.2 Em caso de pagamentos parcelados, o vencimento da parcela será conforme a proposta aprovada, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 2% (dois por cento), e o valor não pago será corrigido monetariamente por IGP-M e acrescido de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano.

9.3 A falta de utilização pelos VENDEDORES, 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. REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE**

10.1 Serão aceitos lances via *internet* com participação *online* dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu *site.*

10.2 Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no Edital do leilão, sendo pressuposto para a oferta de lances terem capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no Edital de Leilão.

10.3 Para acompanhamento do Leilão e participação de forma *online*, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no *site* do leiloeiro www.frazaoleiloes.com.br, bem como, anuir às regras de participação dispostas no *site* do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o que permitirá a oferta de lances, após o recebimento da documentação necessária para a habilitação no leilão em até 24 horas antes do leilão.

**Se pessoa física**: cópia do RG/ RNE, CPF/MF, e comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras), além do contrato de adesão ao site com firma reconhecida em cartório.

**Se pessoa jurídica**: cópia do Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia dos mesmos, além do contrato de adesão ao site com firma reconhecida em cartório.

**Outros documentos**: Aos VENDEDORES é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

10.4 A documentação deverá ser inserida diretamente no site da Frazão Leilões.

10.5 **Os lances oferecidos *on-line* serão apresentados no site na tela Auditório Virtual. A Participação nesta modalidade não confere ao proponente quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação aos VENDEDORES ou ao Leiloeiro, a esse respeito.**

10.6 O leilão será apregoado para fechamento no site www.FrazaoLeiloes.com.br na data e horário indicados acima, independentemente dos lances recebidos de forma antecipada.

**10.7 No pregão de encerramento, em cada lote será aberto um cronometro regressivo que indica o tempo restante para encerramento do leilão do lote em questão. Após o sistema iniciar a contagem regressiva de 1 minuto (00:01:00), o lote estará em seus segundos finais de apregoamento. No entanto, caso ocorra algum lance novo quando o cronometro regressivo estiver em menos de 30 segundos (00:00:30), o relógio retornará à contagem regressiva de 30 segundos até zerar. Uma vez zerado o cronometro, o lote está encerrado.**

**11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1 Os VENDEDORES poderão a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

11.2 O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

11.3 Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, na Rua Herval, 1.052, Belenzinho - São Paulo/SP | CEP: 03062-000 ou pelo e-mail imoveis@frazaoleiloes.com.br em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.
11.4 As fotos apresentadas no site do Leiloeiro na internet são meramente ilustrativas, devendo entre esta e a descrição do lote apresentada nas matrículas, ser considerada a segunda, tendo em vista a venda em caráter "AD CORPUS".

**ANEXO I**

**LOTE 01 – ITANHAÉM/SP – BALNEÁRIO MARAZUL – SOBRADO – 02 VAGAS – DESOCUPADO**

Rua Itanhaém, nº11, lote 01, quadra G, loteamento Balneário Marazul.

**Área do lote:** 222,40m².
**Área construída:** 168,42m²

**Matrícula**: nº 145.553 do Registro de Imóveis de Itanhaém/SP – CNM 120915.2.0145553-87.
**Inscrição cadastral**: 065.007.001.0000.096889 **-** cadastro 64225

**Distribuição dos ambientes:**
1º Pavimento (Térreo): Sala de estar e jantar, cozinha integrada à área gourmet e piscina, lavabo, área de serviço, escada de acesso ao segundo pavimento, jardim e garagem.
2º Pavimento: 01 suíte com closet e varanda, 02 dormitórios e 01 banheiro social.

**Condições de pagamento:**

Preferencialmente **À VISTA**, incluindo-se nesta modalidade o pagamento através do uso de Carta de Crédito e/ou Financiamento Imobiliário, já pré-aprovada junto a instituição bancária ou ainda parcelamento direto com os VENDEDORES.

**Lance mínimo R$ 830.000,00 (Oitocentos e trinta mil reais) - Valor condicionado à aprovação do vendedor**