SÃO PAULO
Avenida Paulista, 1274
21º Andar – Bela Vista – SP
CEP 01310-100 – Brasil
Tel.: +55 11 3101 9851
E-mail: contato@d1lance.com

EDITAL DE LEILÃO PARTICULAR – P26089

O(s) Comitente(s), na forma da Lei, ***FAZ(EM) SABER*** que a **D1LANCE Leilões**, portal de leilões online, levará o(s) bem(ns) a seguir descrito(s) a público leilão de venda e arrematação, nos termos e condições constantes neste edital e no site **d1lance.com.br**.

DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO	24/11/2026	15h	até	09/12/2026	15h

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) (CONFORME MATRÍCULA)					
Um prédio comercial designado como Loja, situada no 2º subsolo do Conjunto Residencial Jardins de Nápoli, situado à R. Prof. Rodolfo Santiago, nº 45, esquina com a R. Dr. Clementino, no 10º Subdistrito-Belenzinho, com uma área útil e total de 575m², e a fração ideal no terreno de 2,4316%, sendo que a referida loja tem frente para a R. Conselheiro Cotegipe, e é parte integrante do referido conjunto.					
MATRÍCULA	64.892	7	**CRI**	**COMARCA**	SÃO PAULO/SP
CONTRIBUINTE / INSCRIÇÃO					029.010.0612-4

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO (R$)	VALOR MÍNIMO/INICIAL DE VENDA (R$)
5.000.000,00	1.700.000,00

1. DOS CONDUTORES E HORÁRIOS DO LEILÃO

1.1. O leilão será conduzido pela Gestora D1LANCE Leilões e pelo Leiloeiro Oficial José Roberto Neves Amorim, matriculado na JUCESP nº 1106 / JUCERJA nº 337 / JUCEMAT nº 100.

1.2. Todos os horários estipulados consideram o oficial de Brasília/DF.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO ELETRÔNICO

2.1. O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do Leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site d1lance.com.br.

2.1.1. O cadastramento no sistema da Gestora é indispensável e gratuito.

2.1.2. A representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, com poderes específicos para a aquisição de bem(ns).

2.1.3. Para arrematações em conjunto (mais de um comprador), todos os interessados deverão estar devidamente cadastrados e habilitados no respectivo leilão.

2.2. Por se tratar de leilão eletrônico, se admite apenas o recebimento de lances virtuais, os quais deverão ser ofertados exclusivamente no site d1lance.com.br.

2.2.1. Não serão admitidos lances via fax, viva voz, e-mail ou entregues no escritório da Gestora.

2.3. Os lances ofertados são irretratáveis, irrevogáveis e não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, sendo o interessado responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

2.4. Poderão ser colhidas propostas para análise e avaliação do(s) COMITENTE(S).

2.5. Não será cabível qualquer reclamação ao(s) COMITENTE(S), ao Leiloeiro ou à Gestora do Leilão caso ocorra queda ou falha no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos, impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelo participante.

3. DOS LANCES E VALORES

3.1. O interessado poderá ofertar mais de um lance, em moeda corrente nacional, prevalecendo sempre o maior.

3.2. Fica reservado ao(s) COMITENTE(S), sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os lotes, de acordo com seu critério e/ou necessidade.

3.2.1. O(s) COMITENTE(S) se reserva(m), ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do(s) bem(ns), de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado o direito à indenização ou compensação de qualquer natureza.
3.2.2. **O(s) valor(es) informado(s) como "Mínimo/Inicial" não significa(m), necessariamente, compromisso ou proposta do(s) COMITENTE(S). A proposta, denominação que, para todos os fins e efeitos, compreende também os lances, será recebida em caráter condicional e submetida à posterior análise e aprovação do(s) COMITENTE(S), ficando reservado a este(s) o direito de não autorizar a venda, independentemente de qualquer justificativa**.
3.2.3. **O participante declara ter ciência de que o(s) lance(s) ofertado(s) não caracteriza(m) direito adquirido e/ou vinculativo sem a devida homologação pelo(s) COMITENTE(S) e, portanto, desde já, renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização e/ou reembolso, bem como qualquer direito ou ação, não podendo, em qualquer hipótese, alegar desconhecimento dessa condição.**
3.3. Para aprovação do lance vencedor, o participante deverá, obrigatoriamente, fornecer os seguintes documentos para formalização da arrematação:
a) **Se pessoa física:** RG/RNE, CPF/ME, certidão de nascimento ou certidão de casamento e comprovante de residência atualizado.
b) **Se pessoa jurídica:** estatuto ou contrato social e respectivas alterações, cartão CNPJ, documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/ME) e prova de representação (ex. procuração/ata de eleição), fornecendo as respectivas cópias autenticadas.
c) **Comprador estrangeiro:** além da apresentação da documentação indicada na alínea "a" ou "b", deverá comprovar sua permanência legal no país, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira.
d) **Menores de 18 anos:** além da apresentação da documentação indicada na alínea "a", só poderão adquirir imóveis se emancipados ou assistidos/representados legalmente.
e) **Documentos complementares:** ao(s) COMITENTE(S) é reservado o direito de solicitar quaisquer outros documentos para fins de concretização da arrematação/compra e venda.

4. DOS PAGAMENTOS

4.1. O(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) pagar à vista o valor do lance, por meio de transferência bancária (TED) ou PIX, mediante depósito de sinal referente a 20% (vinte por cento) do total da arrematação em até 24h (vinte e quatro horas) contadas do recebimento das informações bancárias e o saldo remanescente (80%) em até 5 (cinco) dias úteis.
4.2. A comissão devida ao Leiloeiro (Gestora do Leilão) é de 5% (cinco por cento) sobre o total da arrematação, não estando inclusa no valor do lance/proposta, e deverá ser paga juntamente com o sinal, ou seja, em até 24h (vinte e quatro horas) contadas do recebimento das informações bancárias.
4.3. Nos casos previstos no item 5.1.1., os valores pagos a título de sinal e comissão serão automaticamente retidos e revertidos em perdas e danos (penalidade).
4.4. A venda e/ou arrematação só será confirmada após o pagamento integral do valor do lance e da comissão.
4.5. O Auto de Arrematação será emitido exclusivamente em nome do(s) ARREMATANTE(S).
4.6. Não será permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e/ou cartas de crédito de terceiros para adquirir o(s) bem(ns) leiloado(s).
4.7. Os pagamentos deverão ser realizados exclusivamente nas contas bancárias informadas pelo(s) COMITENTE(S) e pela Gestora, não sendo admitidos depósitos efetuados por pessoa(s) diversa(s) daquela(s) constante(s) no Auto de Arrematação.

5. DAS PENALIDADES

5.1. O(s) ARREMATANTE(S) não poderá(ão) desistir da compra.
5.1.1. Caso esta seja desfeita por culpa ou dolo do(s) ARREMATANTE(S), incluindo-se nesse caso a falta de pagamento do lance e/ou comissão no prazo estipulado ou o não comparecimento para assinatura

da Escritura Pública de Compra e Venda, ficará(ão) sujeito(s) ao pagamento do valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao(s) COMITENTE(S) e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro (Gestora do Leilão), podendo tal valor ser retido do sinal e da comissão pagos e/ou integralmente cobrado pelo(a) último(a), por via executiva, como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo da adoção de providências criminais.

5.2. A comissão do leilão não será devolvida em hipótese alguma.

5.3. Desfeita a arrematação por culpa ou dolo do(s) COMITENTE(S), este(s) deverá(ão) restituir ao(s) ARREMATANTE(S) a quantia referente à comissão do leilão, somada ao valor pago pela arrematação.

5.4. Na hipótese de falta de pagamento do valor do lance e/ou comissão no prazo estipulado, poderá(ão) o(s) COMITENTE(S), a seu critério, direcionar a venda para o segundo maior lance ofertado e assim por diante.

5.5. Poderá o Leiloeiro e/ou a Gestora do Leilão emitir título de crédito para cobrança, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da respectiva execução e inclusão dos dados cadastrais do(s) ARREMATANTE(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS DE VENDA

6.1. O(s) COMITENTE(S) garante(m) ser o(s) legítimo(s) proprietário(s) do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s), tendo o direito de vendê-lo(s), e responde(m) perante o(s) ARREMATANTE(S) pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de alienação.

6.2. Todos os imóveis descritos no preâmbulo serão vendidos conjuntamente, não sendo aceita ou permita aquisição parcial ou individual.

6.3. As vendas e arrematações são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos, anúncios e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do(s) bem(ns) são apenas ilustrativas. Havendo divergência de metragem, informações ou de área, o(s) ARREMATANTE(S) não terá(ão) direito a exigir do(s) COMITENTE(S) nenhum complemento, cancelamento ou abatimento.

6.4. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), física e documentalmente, não podendo o(s) ARREMATANTE(S) alegar(em) desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

6.5. O(s) ARREMATANTE(S) assumirá(ão) a responsabilidade e os custos por eventual necessidade de averbação de construção junto à(s) matrícula(s).

6.6. **O(s) ARREMATANTE(S) assumirá(ão) a responsabilidade pelo pagamento de débitos e tributos que recaiam sobre o(s) bem(ns) a partir da arrematação.**

6.7. O(s) ARREMATANTE(S) se sub-rogará(ão) nos direitos e obrigações do título originário, seus anexos e eventuais aditivos e cessões.

6.8. A desocupação do(s) bem(ns) será de responsabilidade exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), correndo por conta deste(s) todas as despesas e eventuais riscos.

6.9. Ficará a cargo do(s) COMITENTE(S) realizar a baixa de eventuais averbações e registros relativas à existência de ações judiciais, penhoras, hipotecas, arrestos, sequestro, arrolamentos, entre outros, que possam recair sobre a(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) leiloado(s), correndo, às suas expensas, as custas, despesas e emolumentos necessários.

6.10. O(s) imóvel(is) pode(m) estar envolvido(s) em ação(ões) judicial(is), o que não constituirá motivo para o(s) ARREMATANTE(s) pleitear(em) o desfazimento da arrematação/venda.

6.11. Caso haja evicção (perda da coisa em razão de decisão judicial), a responsabilidade do(s) COMITENTE(S) será limitada à devolução do valor efetivamente recebido, devidamente atualizado pelo IPCA.

6.11.1. Nesta hipótese, o(s) ARREMATANTE(S) não poderá(ão) pleitear quaisquer outros valores indenizatórios.

7. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

7.1. A arrematação do(s) bem(ns) será formalizada por meio de 'Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra'.
7.2. O Tabelião de Notas será definido exclusivamente pelo Leiloeiro.
7.3. O(s) COMITENTE(S) deverá(ão) lavrar o competente instrumento de formalização da arrematação/venda em até 30 (trinta) dias contados da data do pagamento do lance e da comissão, desde que não haja pendência documental de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S).
7.4. O competente instrumento aquisitivo será outorgado exclusivamente em favor do(s) ARREMATANTE(S) que constar(em) no 'Auto de Arrematação', somente sendo admitida eventual substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação do(s) COMITENTE(S).
7.5. Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) COMITENTE(S) ou pelo Tabelião para fins de análise cadastral e concretização da transação.
7.5.1. O(s) COMITENTE(S) reserva(m) o direito de não concretizar a venda/arrematação caso não aprove a documentação apresentada.
7.5.2. Vencido o prazo de validade da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou seu respectivo registro, ficará sob responsabilidade daquele que der causa a renovação ou obtenção de novos documentos.
7.6. Caso haja pendência que obste a outorga da escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao(s) COMITENTE(S) celebrar 'Compromisso Particular de Venda e Compra'.
7.6.1. Nessa hipótese, a 'Escritura Pública de Venda e Compra' será outorgada em até 30 (trinta) dias do saneamento das pendências existentes.
7.7. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do(s) ARREMATANTE(S), poderá ocorrer, a critério do(s) COMITENTE(S), o cancelamento da arrematação/venda e a resolução do contrato, sem prejuízo da penalidade prevista no item 5.1.1.
7.8. Serão de responsabilidade do(s) ARREMATANTE(S) todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) bem(ns) junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar, o ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, baixas e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação de eventuais ônus ou pendências.
7.9. Outorgada a 'Escritura Pública de Venda e Compra', o(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) apresentar ao(s) COMITENTE(S), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do(s) COMITENTE(S), bem como efetivar a substituição/alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de prestação de serviço e abastecimento de água, luz, gás, etc) e particulares (condomínio, etc).
7.10. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do(s) bem(ns), é permitida a desistência ou arrependimento do(s) COMITENTE(S).
7.10.1. Nessa hipótese será restituída ao(s) ARREMATANTE(S) a quantia por ele(s) eventualmente paga pelo(s) bem(ns) até aquele momento, renunciando expressamente, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

8. DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

8.1. A transmissão da posse do(s) imóvel(is) ao(s) ARREMATANTE(S), **desde que desocupado(s)**, será realizada na ocasião da assinatura da escritura definitiva.
8.2. Caso o(s) imóvel(is) arrematado(s) esteja(m) ocupado(s), locado(s), arrendado(s), em comodato ou ainda, por qualquer razão, não seja possível ao(s) COMITENTE(S) entregar a posse direta do(s) imóvel(is), o(s) ARREMATANTE(S) assumirá(ão) total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como suas respectivas despesas, cabendo-lhe(s), previamente à arrematação, cientificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto.
8.2.1. Caso exista(m) ação(ões) possessória(s) já proposta(s) pelo(s) COMITENTE(S), caberá ao interessado analisar o atual estágio do processo, sendo certo que, após a arrematação, deverá(ão) o(s)

ARREMATANTE(S) sub-rogar(em)-se no polo ativo, arcando, a partir de então, com todas as custas e despesas do procedimento.

9. DAS RESPONSABILIDADES DO(S) ARREMATANTE(S)

9.1. O(s) ARREMATANTE(S) é(são) responsável(is) pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio ou restrições do loteador, quando houver, débitos, exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção, providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso, quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e seus respectivos custos.

9.2. Cabe ao(s) ARREMATANTE(S) obter as informações atinentes, bem como adotar, às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos e/ou autoridades competentes, se necessário for.

9.3. A partir da arrematação o(s) ARREMATANTE(S) passa(m) a responder integralmente por todas as obrigações relativas ao(s) bem(ns), inclusive, mas não se limitando: (a) impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) bem(ns) ou que sejam a ele(s) inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral; (b) pela manutenção, conservação, reparações, segurança e medidas necessárias à defesa da posse do(s) bem(ns); e (c) por construções, reformas, demolições e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias que venha(m) a realizar no(s) bem(ns).

9.3.1. O(s) ARREMATANTE(S) deverá(ão) pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do(s) COMITENTE(S) ou de seus antecessores.

9.4. Cabe ao(s) ARREMATANTE(S) obter as informações atinentes à eventuais ações judiciais em curso, que tenham por objeto a discussão do(s) contrato(s) ou bem(ns) leiloado(s).

9.5. Eventual(is) crédito(s) oriundo(s) de ação(ões) judicial(is) referente(s) a período(s) anterior(es) à data da arrematação será(ão) devido(s) ao(s) COMITENTE(S).

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O não exercício, pelo(s) COMITENTE(S), de qualquer direito ou faculdade que lhe concede a lei, este Edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a arrematação/venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

10.2. O(s) ARREMATANTE(S) inadimplente(s) não será(ão) admitido(s) a participar de qualquer outro leilão divulgado pelo Leiloeiro ou Gestora do Leilão, que providenciará o imediato bloqueio de seu cadastro junto à plataforma.

10.2.1. Caso sejam identificados outros cadastros vinculados, estes serão igualmente bloqueados.

10.3. O Leiloeiro e a Gestora do Leilão não se responsabilizam por prejuízos ou qualquer tipo de dano advindo das transações efetuadas entre o(s) ARREMATANTE(S) e o(s) COMITENTE(S), atuando sempre e tão somente como intermediadores e provedores de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais.

10.4. Cabe ao(s) COMITENTE(S) responder, perante o(s) ARREMATANTE(S), pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de compra e venda.

10.5. Eventuais informações transmitidas pelo(s) COMITENTE(S), pelo Leiloeiro e pela Gestora do Leilão deverão ser confirmadas pelo interessado.

10.6. O Leiloeiro e a Gestora do Leilão, a seus exclusivos critérios, poderão cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar e/ou confirmar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as disposições do Edital e demais condições do leilão.

10.7. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no leilão.
10.8. O Leiloeiro e a Gestora do Leilão poderão, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis.
10.9. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital e das suas respectivas condições.
10.10. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

11. LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

11.1. A responsabilidade do Leiloeiro e da Gestora do Leilão é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do certame, com fé pública das decisões tomadas, e disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção e concretização dos leilões, não respondendo por qualquer prejuízo eventualmente acarretado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Entrar em contato com o escritório da Gestora do Leilão, pelo telefone (11) 3101-9851 ou pelo e- mail contato@d1lance.com.

As demais condições do leilão obedecerão às normas legais e disposições aplicáveis à leiloaria.