

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL**  
**NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS**

**DATA DO LEILÃO – 03/09/2025 - 15:30hs**

**1. DO COMITENTE/VENDEDOR:**

Os proprietários, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, tornam público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) **Direito(s) sobre o bem(ns) abaixo relacionado(s)**. A venda será regida pelas normas e disposições consignadas neste Edital de Leilão e regras aplicáveis de Direito Privado.

**2. DO LEILOEIRO:**

2.1. O Leilão será aberto para receber lances e propostas, a partir da sua disponibilidade em nosso site, pela *internet* e será presidido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Elidilei de Oliveira Martins – JUCESP nº 1409, na plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br).

**3. OBJETO(S) DO LEILÃO:**

**Direitos sobre o imóvel assim descrito: O APARTAMENTO nº 909**, localizado no 9º pavimento do Setor Residencial do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOU, FARIA LIMA”, situado na Rua Maria Carolina, nº 601, Pinheiros, São Paulo/SP – CEP: 01445-000.

Área privativa coberta: 58 m<sup>2</sup>

Área comum: 52 m<sup>2</sup>

Área total construída: 109 m<sup>2</sup>

Matrícula nº: 155.972 – Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Cadastro Municipal/IPTU: 015.133.0338-4.

Valor do IPTU: aproximadamente R\$ 3.158,40 (ano) – ref. 2025 – Não há débitos, consulta em 06/2025

Condomínio: aproximadamente R\$ 970,00 (mês)

**Obs. a)** Eventuais regularizações no imóvel (áreas – privativa/comum/etc, contribuinte, etc.), perante os órgãos competentes (prefeitura, cartórios de registro de imóveis, etc.), correrão exclusivamente por conta do(s) comprador(es); **b)** Consta no Av. 6 da Matrícula, Alienação Fiduciária em favor do Banco BRADESCO S/A., que será quitada com o produto da venda do imóvel, não gerando qualquer vínculo desta dívida, para com o(s) futuro(s) comprador(es); **c) Imóvel DESOCUPADO**, a visitação deve ser agendada com antecedência, através de contato com a equipe do Leiloeiro.

**Observações:**

- 1) **Imóvel OCUPADO por mobília** – A visitação será liberada, desde que seja agendada com antecedência, via equipe do leiloeiro;
- 2) **a)** Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação dos lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar o(s) imóvel(is) in loco, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas condições, características, localização e/ou do estado de conservação;  
**b)** Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is), 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(s) imóvel(is);

- c) O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental;
- d) Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação, desocupação e transferência dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta dos ARREMATANTES, com excessão do item “b”, das observações acima mencionadas e de eventual alinhamento de outra forma entre as partes;
- e) Todos os débitos incidentes sobre o(s) imóvel(is), 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.

**LANCE INICIAL: R\$ 1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais).

#### **4. DO CADASTRO e HABILITAÇÃO:**

Para participar do Leilão o usuário deverá se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), clicando no botão localizado na parte superior (novo cadastro) do site do leiloeiro, momento que deverá anexar as informações e documentações iniciais solicitadas pelo site, ficando o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito e liberado o cadastro, o usuário deverá se habilitar para participar de qualquer dos leilões do site, aceitando dessa forma, os termos e condições do Leilão de interesse.

#### **5. DA VISITAÇÃO:**

Para imóveis DESOCUPADOS, as visitas pelos interessados na sua aquisição, deverão ser agendadas com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, antes do encerramento do Leilão, diretamente com a equipe do leiloeiro, que prestará todas as orientações para a realização das visitas.

#### **6. PROPOSTAS**

6.1 O envio de propostas deve ser feito via e-mail, para: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br) e o(a) **VENDEDOR(A)** tem o prazo de até 2 (dois) dias úteis, para a análise e resposta das propostas enviadas.

6.2 O responsável pela proposta vencedora, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após ser comunicado expressamente sobre a aprovação, para efetuar os pagamentos da totalidade do preço do imóvel ou do sinal (se for parcelada) e também da comissão do Leiloeiro, de forma separada.

6.3 No caso do não cumprimento da obrigação assumida na proposta, seja de pagamento dos valores do imóvel e/ou da comissão do Leiloeiro **ou** ainda o não envio de documentação solicitada, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de venda e compra e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

#### **7. CONDIÇÕES DE VENDA:**

7.1 O(s) bem(ns) relacionado(s) será(ão) vendido(s), obedecidas às condições deste Edital, reservando-se o(a) **VENDEDOR(A)** ainda, o direito de recusar eventuais propostas enviadas, podendo liberar ou não o imóvel, de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

7.2 Os interessados na aquisição dos bens através de propostas, previamente à apresentação das mesmas, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, devendo ainda concluir seu cadastro e a habilitação, junto ao site do leiloeiro.

7.3 O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), ficando a sua regularização (se houver) por conta do arrematante, isentando, assim, o(a) **VENDEDOR(A)** e o Leiloeiro Oficial, de quaisquer defeitos ou vícios, ocultos ou não, independentemente da realização ou não da visitação do(s) imóvel(is). Assim, não serão aceitas reclamações posteriores à compra, inclusive com relação a eventuais defeitos ou vícios, e nem aceitas desistências, tendo em vista a faculdade conferida aos interessados de vistoriar os imóveis e solicitar todas as informações sobre o imóvel, antes da realização do Leilão.

7.4 Somente serão aceitas propostas realizadas por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

7.5 Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar as cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa).

7.6 Outros documentos poderão ser solicitados pelo(a) **VENDEDOR(A)** para fins de concretização da transação.

7.7 O pagamento deverá ser feito por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX (em conta corrente e/ou Chave PIX a serem indicadas oportunamente) ou Boletim Bancário, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

## **8. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:**

8.1 **Somente À VISTA** - Pagamento total do valor final de venda, sem desconto, em até 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do Leilão **mais** o valor da comissão do Leiloeiro, que serão pagos de forma separada.

## **9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

9.1 O comprador, além do pagamento total do preço do imóvel, pagará ao Leiloeiro responsável pelo Leilão, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do lance final ou da proposta aceita, a título de comissão.

9.2 A comissão devida ao Leiloeiro Oficial não está inclusa no valor do bem/imóvel, objeto do presente Leilão.

## **10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:**

10.1 Não ocorrendo o pagamento dos valores (imóvel e comissão) ou ocorrendo a desistência por parte do Arrematante/Comprador, sem motivo aparente (falta de contato e/ou retorno de nossas tentativas de contato), desfar-se-á a venda imediatamente e o arrematante/comprador, poderá ter que pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ou proposta ao Leiloeiro acima indicado, além de multa ao(à) **VENDEDOR(A)** no importe de 10% (dez por cento), também sobre o valor do lance ou proposta, e pode estar sujeito a processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização, pelo(a) **VENDEDOR(A)**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento e/ou oportunidade.

## **11. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:**

11.1 Os Lances enviados ou as propostas ofertadas são irrevogáveis e irretiráveis. Os usuários são responsáveis por todas as ofertas enviadas/registradas em seu nome e as propostas não podem ser anuladas e/ou canceladas "unilateralmente", em hipótese alguma.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

12.1 A entrega da posse sobre o bem/imóvel, será realizada ao arrematante/comprador (ou a terceiro por ele expressamente indicado), tão somente, depois de liquidado o pagamento total do lance ou sinal, em caso de propostas (valor da venda e comissão do leiloeiro), salvo se houver alinhamento diferente entre as partes (Vendedor(a) e Arrematante(s)).

12.2 Sendo transferida a posse pelo(a) **VENDEDOR(A)** ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(a) **VENDEDOR(A)** e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

12.3 Se a rescisão da venda e compra se der por culpa exclusiva do Arrematante/Comprador, este se obriga a pagar ao Leiloeiro, o percentual indicado no item 9.1 deste Edital.

12.4 Para maiores informações e/ou pedidos de esclarecimento, acesse: [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou através do e-mail: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br) ou ligue (telefone/whatsapp): (11) 3249-4680.