

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL
NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 30/04/2025 - 11:00hs

1. DO(S) COMITENTE(S)/VENDEDOR(ES):

O(S) VENDEDOR(ES), tornam público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (abaixo relacionados). 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, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br.

3. OBJETO(S) DO LEILÃO:

UMA ÁREA DE TERRAS, denominada “GLEBA C”, remanescente do imóvel denominado “SÍTIO SÃO JOAQUIM”, no bairro da Grama, em Caçapava/SP, com as seguintes medidas e confrontações; Inicia-se no marco “1D” localizado no ponto de intersecção entre as linhas de confrontações da propriedade de Walter Toscano e outros e a Gleba A, ponto este distante 130,78m na Avenida Marechal Castelo Branco, do marco “1D” segue em linha reta com rumo 20°06’16”NW, com a distância de 78,60m até o marco 2, onde confronta com a propriedade de Walter Toscano, Otília Cezar Carlos, Raul Cezar e Yolanda Cezar; daí deflete a direita e segue margeando o Rio Paríba do Sul, até o marco 3, ou seja, na sequência das seguintes posições, rumos e distâncias; 2 ao 2A – 59°09’59”NE, 159,87m; 2A ao 2B - 51°47’06”NE – 102,35m; 2B ao 2C – 57°38’01”NE – 161,91m; 2C ao 2D – 77°84’30”NE – 111,59m; 2D ao 2E – 86°34’41”NE – 89,29m; 2E ao 2F – 80°35’39”NE – 60,29m; 2F ao 3 – 56°00’21”NE – 74,22m. DO marco 3 deflete a direita com rumo 21°13’59”SE e 59,55m, até o marco 3B onde confronta com a propriedade do Espólio de Roberto E. Lee. Do marco 3B deflete à direita com raio de 144,73m e desenvolvimento de 51,00m até o marco 3C. Daí segue em linha reta com rumo 81°55’55”SW e 29,89m, até o marco 3DA. Confrontando do marco 3B até o marco 3DA com a Gleba D remanescente. Do marco 3DA segue em linha reta com o rumo 81°55’55”SW e 14,08m, até o marco 3D. Daí deflete à esquerda com o rumo 01°55’30”SE e 192,58m, até o marco E, confrontando do marco 3DA até o marco E com a área a ser fracionada da Gleba D, para o prolongamento da Rua Idalízio Gabriel. Do marco E segue em linha reta com rumo 01°55’30”SE e 100,00m, até o marco 12H, onde confronta com a área a ser fracionada da Gleba C para o prolongamento da Rua Idalízio Gabriel. Do marco 12H, deflete à direita com rumo 88°04’30”SW e 40,00m, até o marco 12I, onde confronta com a Escola Municipal Profª Daphne Cezar Ghidella. Do marco 12I segue em linha reta com rumo 88°04’30”SW e 24,00m, até o marco 12JB. Daí deflete à esquerda com rumo 01°55’30”SE e 120,00m, até o marco 12JA, confrontando do marco 12I até o marco 12JA, com a propriedade de Demétrio Marcondes dos Santos. Do marco 12JA deflete à direita com rumo 88°04’30”SW a 132,77m, até o marco G, onde confronta com a Avenida Marechal Castelo Branco. Do marco G deflete à direita com rumo 01°55’30”NW e 260,00m, até o marco F. Daí deflete à esquerda com rumo 48°21’20”SW e 121,35m, até o marco 12P, confrontando do marco G até o marco 12P com Gleba B. Do marco 12P deflete à direita com rumo 83°45’48”NW e 163,20m até o marco 12Q, onde confronta com a propriedade da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. Do marco 12Q deflete à direita, com rumo 27°06’14”NW a 14,57m, até o marco 13. Daí deflete à esquerda com rumo 62°53’18”SW e 149,36m, até o marco 1D, confrontando do marco 12Q até o marco 1D, com a Gleba A, encerrando uma área de 136.661,97m² (13,6ha). Imóvel pertencente a **Matrícula nº 26.783** do Ofício de Registro de Imóveis de Caçapava/SP – **INCRA: 626.023.014.141-3** – **CIB: 0.336.983-8**.

Observações: **a)** O imóvel está sendo comercializado no estado em que se encontra atualmente, assim o(s) comprador(es)/Arrematante(s), é responsável por: **i)** Regularizações, junto aos órgãos responsáveis (INCRA, Prefeitura, Registro de Imóveis, etc); **ii)** Levantamento e pagamento de eventuais débitos, em aberto; **iii)** Desocupação do imóvel e custos daí decorrentes, pois atualmente há algumas ocupações irregulares. **b)** Importante esclarecer que as ocupações são objeto de Ação de Reintegração de Posse (autos nº 1002406-04.2019.8.26.0101 – 1ª Vara Cível de Caçapava/SP), com sentença de primeiro grau procedente determinando a saída imediata dos ocupantes. Atualmente, encontra-se em grau de recurso aguardando julgamento no Tribunal de Justiça de SP.

- Venda CONDICIONADA a aprovação pelo(s) vendedor(es), que farão as devidas análises e aprovação, em até 2(dois) dia, após receberem os documentos necessários, que devem ser enviados pelo(s) comprador(es)/arrematante(s).

LANCE INICIAL: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

4. DO CADASTRO e HABILITAÇÃO:

Para participar do Leilão o usuário deverá: **1) se cadastrar** no site www.tabaleiloes.com.br, clicando no botão localizado na parte superior do site do leiloeiro, momento que deverá anexar as informações iniciais e documentações solicitadas, ficando o usuário responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito e liberado o cadastro, o usuário deverá; **2) se habilitar** para qualquer dos leilões que tenha interesse no site.

5. DA VISITAÇÃO:

Para os imóveis DESOCUPADOS, a visitação pelos interessados na sua aquisição, deverá ser agendada 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. PROPOSTA ON-LINE:

O envio de propostas *on-line* dar-se-á através do site www.tabaleiloes.com.br e o(s) **VENDEDOR(es)** tem o prazo de até 2 (dois) dias, para a análise e resposta das propostas enviadas.

6.1 O proponente vencedor, por meio de proposta *on-line*, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas (depois de comunicado expressamente sobre a aprovação) para efetuar o pagamento da totalidade do preço/sinal e da comissão do Leiloeiro.

6.2 No caso do não cumprimento da obrigação assumida, de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro ou o envio da 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(s) **VENDEDOR(es)** 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(s) **VENDEDOR(es)** e o Leiloeiro Oficial, de quaisquer defeitos ou vícios, ocultos ou não, independentemente da realização ou não da visitação dos imóveis. 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.

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 os documentos de comprovação, tais como: CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa), Procuração (se representada por procurador).

7.6 Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) **VENDEDOR(es)**, 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 Boleto Bancário, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

8. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

8.1 À vista - Pagamento total do valor final de venda, sem desconto, em até 24 (vinte e quatro) horas, após o aprovação da venda (através de lance ou proposta), 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 negócio no ato da aprovação da proposta, pagará, ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do lance ou proposta, a título de comissão.

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

10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

10.1 Após a aprovação da venda (via lance ou proposta), NÃO ocorrendo o pagamento dos valores (comissão e imóvel) ou o envio de qualquer documentação solicitada (ex: Certidões Cíveis, Trabalhistas, etc.), desfar-se-á a venda imediatamente e o proponente comprador deverá pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta ao Leiloeiro acima indicado, além de multa ao(s) **VENDEDOR(es)** no importe de 20% (vinte por cento), também sobre o valor da proposta, e estará sujeito a processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização, pelo(s) **VENDEDOR(es)**, 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 As propostas ofertadas são irrevogáveis e irretroatáveis. 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(s) **VENDEDOR(es)** ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(s) **VENDEDOR(es)** 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 ou através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br ou ligue (telefone/whatsapp): (11) 3249-4680.