

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL
NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 29/01/2026 - 14:30 hrs

ANEXO I

IMÓVEL 01 – VARGEM GRANDE PAULISTA/SP – CASA em CONDOMÍNIO e seu respectivo terreno (L-06 Q-R), do Loteamento denominado “TERRAS DE SANTA ADÉLIA”, situada na Rua Guarapuvu, nº 525, Bairro do Remanso, Vargem Grande Paulista/SP – CEP: 06739-520. Áreas: 270,88m² de área construída (não averbada) e 538,86m² de área de terreno. Matrícula nº 105.778 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. Inscrição Municipal/IPTU: 13421.32.73.0120.00.000.

Lance Inicial: R\$ 999.900,00

Observações:

- I. **Imóvel OCUPADO** – O vendedor já iniciou o processo para desocupação: Proc. nº: 4000652-53.2025.8.26.0654 – Reintegração de pose - ficarão a cargo do comprador/arrematante: todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação, mediante a sub-rogação na ação proposta pelo vendedor, exceto se alinhado de forma diferente entre as partes;
- II. O vendedor responderá pela evicção de direitos conforme cláusulas 10 do edital;
- III. Havendo necessidade de regularizações (área de terreno, área construída, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), todas serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e as providências, conforme item 5.7 do Edital;
- IV. Havendo débitos de condomínio e/ou de IPTU, sendo o caso, serão quitados até a data do leilão, pelo vendedor.

IMÓVEL 02 – SUZANO/SP – CASA e seu respectivo terreno, constituído de parte do Lote 22, da quadra 56, situados na Rua Pricevicus Jonas, nº 138, Loteamento CIDADE MIGUEL BADRA, GLEBA 03, Suzano/SP – CEP: 08690-252. Área(s): 258m² de área construída (conforme Prefeitura) e 560m² de área de terreno; Matrícula(s): 82.072 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP. Inscrição Municipal: 55.052.022.

Lance Inicial: 360.000,00

Observações:

- I. **Imóvel DESOCUPADO;**
- II. Área construída não averbada, eventual necessidade de regularizações (área construída e/ou de terreno), perante os órgãos competentes (Prefeitura Municipal e/ou Cartório de Registro de Imóveis, etc.), tanto as providências, como os custos correrão por conta exclusiva do comprador;
- III. Há Ações Judiciais em andamento; **a)** Reclamação Processual – Proc.: 0002242-20.2024.8.26.0606 – CEJUSC (Pré-processual – conciliação infrutífera) – Foro de Suzano/SP; **b)** Revisão Contratual - Proc: 1057062-38.2024.8.26.0002 – 22ª VC – Foro Central - Capital/SP;
- IV. Havendo débitos de condomínio e/ou de IPTU, sendo o caso, serão quitados até a data do leilão, pelo vendedor.

EDITAL DE LEILÃO

As proprietárias **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.130.744/0001-00, com sede em São Paulo/SP e **GALLERIA FINANÇAS SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 34.425.347/0001-06, com sede em Campinas/SP, tornam público, para conhecimento dos interessados, a alienação dos bens acima (ANEXO I).

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **29/01/2026**, às **14:30** horas e estará a cargo do Leiloeiro Oficial **Elidilei de Oliveira Martins**, com matrícula JUCESP nº 1.409.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

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

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais (**exceto os mencionados no "ANEXO I"**) e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no ANEXO I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis estará condicionada à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que analisará os dados do arrematante de acordo com suas normas internas.

5.2. 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 proceder visita prévia à realização do leilão, não compondo os bens móveis constantes nas imagens à venda dos respectivos imóveis.

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5.O(s) arrematante adquiere(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação do imóvel e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apregoado(s), quando for o caso.

5.6.Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7.Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is), os arrematantes são responsáveis por: **(i)** Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás (se houver), bem como internet/telefonias, que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, são de responsabilidade do(s) arrematante(s); **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e etc..

5.8.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.

5.9.Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, o(s) arrematante(s) deverá ser submetido à verificação do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

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

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito (PIX, TED – Transferência Eletrônica Disponível e etc.), na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. **À VISTA**, dentro do prazo de 24h, contados da data da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.

6.2. FINANCIAMENTO

- *Pelo **VENDEDOR**: mediante pagamento de entrada, sujeito à análise e aprovação do crédito pela Vendedora, a ser financiado por meio de Alienação Fiduciária em Garantia, em até 180 (cento e oitenta) parcelas, prestações mensais e sucessivas, acrescidas da taxa de juros de 1,19 ao mês, calculados pelo Sistema de Amortização Tabela Price, com reajuste mensal do saldo devedor pela variação do IPCA, a primeira parcela vencendo em 30 (trinta) dias após a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Financiado com Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças e as demais nos meses subsequentes com análise prévia de crédito pela vendedora a seu exclusivo critério.*
- *O valor da entrada deverá ser pago em 24h e o **COMPRADOR** deverá assinar no prazo de 15 dias o instrumento de financiamento, sob pena de rescisão do negócio, perda do sinal pago e aplicação da multa.*

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também em até 24h, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental indicada no texto do lote que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante a ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões solicitadas pelo Tabelionato na lavratura da Escritura. (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá também o Leiloeiro, emitir título de crédito para a cobrança dos valores de comissão, encaminhando-os a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos de cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial –

TR. Eventual decisão em sede liminar não ensejará a mesma aplicação.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do(s) imóvel(is), quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.2. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.3. As demais condições, seguem o que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail contato@tabaleiloes.com.br.