EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL
NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 07/12/2026 – 15:00hs

Anexo I

IMÓVEL – ITAPETININGA/SP – PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Coronel Afonso, nº 609, Centro, Itapetininga/SP – CEP: 18200-175. **Área(s):** área construída aproximada de 413,00 m2 (conforme IPTU) e 550,00m2 de área de terreno (conforme IPTU). **Matrícula(s):** 26.718 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 01.05.056.0326.001 – Cód.: 16880.

Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO - Para visitas, favor solicitar diretamente à equipe do Leiloeiro, com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída, débitos, ônus e etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital.

Lance Mínimo: R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil de reais).

EDITAL DE LEILÃO

O(s) VENDEDOR(es), torna(m) público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (relacionado(s) 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 **07/12/2026, às 15:00 horas** e será realizado pelo 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 para o leilão, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o fechamento/encerramento do leilão. Havendo dúvidas, favor contatar a equipe do leiloeiro

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 mais 3 (três) minutos após cada lance, 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 e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamete informada no texto da descrição 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 as informações do leilão (valores, dados do arrematante e etc.), antes de aceitar a venda/arrematação.

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.

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 adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m) no momento do encerramento do Leilão, ou seja, como um todo, não podendo por conseguinte, reclamar do estado de conservação, ocupação e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) leiloado(s) posteriormente, 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): **(i)** A partir da data da lavratura da escritura pública definitiva, todos os débitos pendentes sobre o imóvel, relativos a tributos (como IPTU – da unidade ou do condomínio, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e demais encargos, inclusive aqueles que surgirem após o levantamento realizado durante o período de divulgação do leilão, bem como acréscimos decorrentes de atualizações serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador. **(ii)** O Comprador também responderá por eventuais débitos junto às concessionárias locais de água, energia elétrica e gás (se houver), mesmo que anteriores à data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência. **(iii)** Compete ao Comprador a verificação de direitos e deveres constantes das especificações ou convenções de condomínio, quando houver. **(iv)** Serão também de sua responsabilidade os débitos relativos ao INSS incidentes sobre imóveis com construções em andamento, concluídas, reformadas ou demolidas, não averbadas no respectivo cartório de registro de imóveis. O Comprador deverá providenciar a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive os cartórios. **(v)** No caso de imóveis vendidos sob a forma de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (quando a construção não estiver averbada), caberá ao Comprador arcar com eventuais exigências do cartório de registro de imóveis para o registro do instrumento de compra e venda, bem como com a averbação da construção. **(vi)** O Comprador será responsável por todas as providências e custos necessários à regularização da denominação do logradouro e da numeração predial do imóvel, junto aos órgãos competentes, quando aplicável. **(vii)** O cancelamento de eventuais ônus incidentes sobre o imóvel — tais como hipotecas, penhoras, entre outros — será de responsabilidade do Comprador, incluindo a eventual necessidade de acionar o juízo competente. O interessado deverá, previamente, certificar-se das providências e custos necessários para esse(s) cancelamento(s), bem como

dos riscos envolvidos. **(viii)** O Comprador deverá realizar o levantamento de eventuais ações judiciais ajuizadas contra o condomínio, nos casos de imóveis que integrem condomínios edilícios. **(ix)** Caberá ao Comprador adotar todas as providências e suportar as despesas necessárias à desocupação do imóvel, caso este esteja ocupado a qualquer título, seja por locação, arrendamento, comodato ou invasão. **(x)** Também será de responsabilidade do Comprador o levantamento de eventuais restrições impostas por zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, bem como por órgãos como IBAMA e INCRA.

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) **poderá** ser submetido à verificação do Compliance e do Crédito pelo **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 participação neste Leilão e aquisição do imóvel descrito no Anexo I.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito em conta, TED – Transferência Eletrônica Disponível ou **PIX**, nas contas bancárias a serem indicadas pelos **VENDEDOR(es)** em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. Após confirmação e aprovação da arrematação, a equipe do Leiloeiro (pós venda) irá solicitar o pagamento, que deverá ocorrer:

- Somente: **À *VISTA.***

6.2. Os pagamentos, deverão ocorrer dentro do prazo de 24 (vinte quatro) horas, contado da data da aprovação da venda pelos VENDEDOR(es), nas contas correntes que serão informadas por este, após a aprovação.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

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

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A transferência do(s) imóvel(is) relacionado(s) 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 pelo seu Compliance, 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 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o 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 cartórios, conforme condições alinhadas entre as partes.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2. Após tomar posse, o arremantante assume total responsabilidade pelo imóvel, no estado em que se encontra e da forma como foi descrito no Anexo I deste Edital, não podendo reclamar futuramente dessas condições, conforme itens 5.4, 5.5 e 5.6 deste Edital.

11.3. 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.

11.4. 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.

As demais condições, seguem o que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 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, diretamente à equipe do Leiloeiro.