

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

**DATA DO LEILÃO – 30/04/2024 - 10:00hs**

**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](http://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 Idalizio 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 Idalizio 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 136.661,97m<sup>2</sup> (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\$ 7.000.000,00** (sete milhões de reais).

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

Para participar do Leilão o usuário deverá: **1) se cadastrar** no site [www.tabaleiloes.com.br](http://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](http://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](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.