

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

**DATA DO LEILÃO – 20/08/2025 - 15:00hs**

**Anexo I**

**IMÓVEL – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO RESIDENCIAL/COMERCIAL**, situado na Rua Sepetiba, nº 498 (com entrada também pela Rua Francisco Alves, nº 873), Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05052-000. Área(s): 500m2 de área construída (in loco) e 353m2 de área construída (conf. Prefeitura) e 254m2 de área de terreno. **Matrícula(s):** 10.347 do Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 024.082.0019-9.

**Lance Mínimo: R\$ 1.200.000,00.**

**Obs.: a) Imóvel OCUPADO PARCIALMENTE** – Parte do imóvel (Galpão – Rua Francisco Alves, 873)) está locada por período indeterminado - Há possibilidade de visitação, que deve ser agendadas com a equipe do Leiloeiro; **b)** É de total responsabilidade do(s) Arrematante(s)/Comprador(es), a manutenção da locação (novo Contrato, valores, vigência, etc.) ou os custos e procedimentos para desocupação do imóvel; **c)** O imóvel está sendo comercializado no estado em que se encontra atualmente; **d)** Eventual necessidade de regularizações, junto aos órgãos responsáveis (Prefeitura, Registro de Imóveis, etc), correrão integralmente por conta dos compradores; **e)** Há débitos junto a Prefeitura de Araraquara/SP, inclusive em cobrança judicial, que são de responsabilidade do arrematante/comprador, o levantamento, a atualização e o pagamento junto a Prefeitura, conforme item 5.7 deste Edital.

**EDITAL DE LEILÃO**

O **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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 **20/08/2025**, às **15:00** horas e será realizado à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar | Torre 4 - Itaim Bibi – São Paulo/SP - CEP: 04543-900 - 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](http://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](http://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 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 de Compliance e de Crédito.

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), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação 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. Serão de responsabilidade do comprador, todos os débitos incidentes sobre o(s) imóvel(is), independentemente da data dos fatos geradores destes, e deverão ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento pelos vendedores.

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 Compliance e do Crédito 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.

5.14. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, 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. Desde que, o arrematante seja aprovado pelo Compliance e Crédito do **VENDEDOR**, o pagamento deverá ocorrer:

- **Somente À VISTA.**

6.2. Os pagamentos, deverão ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, **contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR.**

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

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

## **8. FORMALIZAÇÃO:**

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública 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 futura Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada para o 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 exigidas por lei (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, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. A posse dos imóveis, será transmitida ao(s) arrematante(s) no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ou em outra data, acordada entre as partes.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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](mailto:contato@tabaleiloes.com.br).