

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL
NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 16/07/2026 - 15:00hs

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:

PRÉDIO RESIDENCIAL (CASA), situada na Rua Romeu Antonio Caruso, nº 776, do Loteamento denominado Jardim Montreal, bairro do Ipatinga, Sorocaba/SP – CEP: 18053-373, com área construída de 143,84 m² e seu respectivo terreno (Lote 28, Quadra A-14, com 150,00 m²). Imóvel pertencente a Matrícula nº 52.690 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP – Inscrição Municipal/IPTU: 24.44.69.024.01.000.

Observações: **i)** O imóvel está sendo comercializado no estado em que se encontra atualmente; **ii)** Eventual necessidade de regularizações, junto aos órgãos responsáveis (Prefeitura, Registro de Imóveis, etc), correrão integralmente por conta dos compradores; **iii)** Eventuais débitos em aberto, serão de responsabilidade do **VENDEDOR**, até a data do leilão; **iv)** Imóvel OCUPADO.

• Venda CONDICIONADA a aprovação pelo(s) vendedor(es), que fará(ão) as devidas análises e aprovação(ões), em até 5(cinco) dias, após receberem os documentos necessários, que devem ser enviados pelo(s) comprador(es)/arrematante(s).

LANCE INICIAL: R\$ 383.624,47 (trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos).

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

4.1 Desde que, o arrematante seja aprovado pelo VENDEDOR, o pagamento deverá ocorrer:

• **À VISTA**

• **FINANCIAMENTO**

- Sinal de 20%, saldo pago via Financiamento através de outras Instituições Financeiras – desde que já exista Carta de Crédito pré aprovada, em nome do arrematante/comprador final.

4.2 Os pagamentos: À Vista ou do Sinal (Financiamento), assim como o da Comissão do leiloeiro, deverão ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, **contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR**.

5. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

5.1 O comprador, além do pagamento total do preço do negócio no ato da aprovação da venda, pagará ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total da venda, a título de comissão.

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

6. DO CADASTRO e HABILITAÇÃO:

6.1. 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.

7. DA VISITAÇÃO:

7.1. 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.

8. PROPOSTA ON-LINE:

8.1. 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 sobre as mesmas.

8.2. O proponente vencedor, 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.

8.3. 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).

9. CONDIÇÕES DE VENDA:

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Somente serão aceitas propostas realizadas por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

9.5. 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).

9.6. Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) **VENDEDOR(es)**, para fins de concretização da transação.

9.7. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998.

9.8. 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.

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 irretiráveis. 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.

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.