

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL
NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 11/11/2026 - 15:00hs.

Anexo I

LOTE 01 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA 79-A – Localizada no térreo do Ed. Palazzo de Florena, situado na Rua Mariz e Barros, nº 79, Praça da Bandeira, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20270-005. **Área(s):** área construída de 1.339,00 m2 (conforme IPTU). **Matrícula(s) nº:** 60.379 do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. **Inscrição Municipal/IPTU:** 1.790.963-1. **Obs.:** (i) Imóvel Ocupado por Locação (vigência: 11/2027) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário.

Lance Mínimo: R\$ 14.000.000,00.

LOTE 02 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL, situado na Avenida Santa Catarina, nº 287, Vila Mascote (Santa Catarina), São Paulo/SP – CEP: 04635-001. **Área(s):** área construída de 280,00 m2 (conforme IPTU – 783,00 m2 in loco – com área para até 17 vagas de garagem), não averbada na matrícula do imóvel e área de terreno de 500,00 m2 (conforme matrícula). **Matrícula(s) nº:** 189.782, do Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 089.038.0011-7. **Obs.:** (i) Imóvel Ocupado por Locação (vigência: 05/2029) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário.

Lance Mínimo: R\$ 9.400.000,00.

LOTE 03 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL, situado na Praça da Sé, nº 57 e 67, esquina do Pátio do Colégio, Centro, São Paulo – SP - CEP: 01016-040. **Área(s):** área construída de 1.221,00 m2, não averbada na matrícula e área de terreno de 250,00 m2 (conforme matrícula). **Matrícula(s) nº:** 169.259 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 002.061.0004-3. **Obs.:** (i) Imóvel Ocupado por Locação (vigência: 11/2029) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário.

Lance Mínimo: R\$ 13.400.000,00.

LOTE 04 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL, com frente para a Rua Dr. Pedro Vicente, nº 222 e fundos com a Rua Luiz Pacheco, nº 189 (entrada estacionamento), Santa Efigênia/Luz, São Paulo – SP - CEP: 01109-010. **Área(s):** área construída de 819,79 m2 (conforme matrícula) e área de terreno de 505,00 m2 (conforme matrícula). **Matrícula(s) nº:** 92.619 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 018.025.0149-5. **Obs.:** (i) Imóvel Ocupado por Locação (vigência: 11/2029) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário.

Lance Mínimo: R\$ 13.500.000,00.

LOTE 05 – SUZANO/SP – PRÉDIO COMERCIAL, situado na Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, nº 115, Vila Maluf, Suzano/SP - CEP: 08685-000. **Área(s)**: área construída de 575,63 m2, não averbada na matrícula e área de terreno de 472,61 m2 (conforme IPTU). **Matrícula(s) nº**: 11.359 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP. **Inscrição Municipal/IPTU**: 30.001.036 (imóvel: 142090). **Obs.:** (i) Imóvel Ocupado por Locação (vigência: 12/2029) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário.

Lance Mínimo: R\$ 7.300.000,00.

LOTE 06 – OSASCO/SP – PRÉDIO COMERCIAL, situado na Avenida das Esmeraldas, nº 512, esquina com a Rua Rubi, nº 371, Mutinga, Osasco/SP - CEP: 06286-010. **Área(s)**: área construída de 804,00 m2 (conf. Matrícula) e área de terreno de 544,00 m2. **Matrícula(s) nº**: 42.877 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco/SP. **Inscrição Municipal/IPTU**: 2322230801350000002 (CDC-0292400000). **Obs.:** (i) Imóvel **DESOCUPADO** – Para visitação, fazer contato direto com a equipe do leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 4.981.073,00.

LOTE 07 – PORTO ALEGRE/RS – PRÉDIO COMERCIAL, situado na Rua Sete de Setembro, nº 1.100, Centro Histórico, Porto Alegre/RS - CEP: 90010-191. **Área(s)**: área construída aproximada de 2.223,93 m2, não averbada na matrícula do imóvel e área de terreno de 522,72 m2 (conf. Matrícula). **Matrícula(s) nº**: 104.125 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS. **Inscrição Municipal/IPTU**: 1966618 – CIB: B87B3SGK. **Obs.:** (i) Imóvel **DESOCUPADO** – Para visitação, fazer contato direto com a equipe do leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída, aforamento, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, SPU e etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital.

Lance Mínimo: R\$ 13.887.552,00.

LOTE 08 – FORTALEZA/CE – PRÉDIO COMERCIAL, situado na Rua Pedro I, nº 373, Centro, Fortaleza/CE - CEP: 60035-100. **Área(s)**: área construída de 2.511,00 m2 (conf. Matrícula) e área de terreno de 932,62 m2. **Matrícula(s) nº**: 54.536 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza/CE. **Inscrição Municipal/IPTU**: 71551-4. **Obs.:** (i) Imóvel **DESOCUPADO** – Para visitação, fazer contato direto com a equipe do leiloeiro; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), 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\$ 21.270.260,00.

EDITAL DE LEILÃO

O proprietário, doravante denominado **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo "CONDICIONAL", 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 **20/10/2026**, às **15:00** horas e será realizado à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar - Torre 4 - Itaim Bibi,

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 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 fará as devidas análises, 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 aos imóveis, de preferência antes da 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 adquira(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. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is): **(i)** Todos os débitos pendentes sobre o imóvel

relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas até a data do Leilão, serão de responsabilidade do VENDEDOR. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; Os interessados em arrematar qualquer um dos imóveis, serão responsáveis por: **(ii)** Eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás (se houver), que recaírem sobre o imóvel arrematado, tanto o levantamento, a atualização e o efetivo pagamento, sem direito a reembolso; **(iii)** 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(s) interessado(s) deverá(ão) 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 apresentar documentos para identificação (RG/CIN, CPF, CNH e etc.). 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, inclusive na aquisição de imóveis.

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

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 deverá ser feito por transferência bancária (TED – Transferência Eletrônica Disponível ou PIX), 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 VENDEDOR, o pagamento deverá ocorrer:

- **À VISTA**
- **A PRAZO – Entre em contato com a equipe do leiloeiro, para maiores informações.**
 - Os pagamentos dos valores: Tanto para À Vista (valor total) ou a Prazo (sinal), assim como o valor da Comissão do leiloeiro, 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: ESCRITURA

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

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, emitida após o encerramento/fechamento do leilão, 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 pelo tabelião responsável pela lavratura da escritura pública ou 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 arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

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.

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

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.