

EDITAL DE VENDA PARTICULAR EM FORMA DE LEILÃO – PRAÇA ÚNICA

COMITENTE VENDEDORA: NAIR CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA TERUYA, brasileira, casada, empresária, CPF **285.698.398-25, RG 637.917-X, residente e domiciliada à Rua Professora Pedreira de Freitas nº 179, Ap. 21, Tatuapé – São Paulo/SP (conforme averbação R.03 da Matrícula nº 50.667), este ato representada por seu CURADOR, Senhor Pedro Teruya, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade 637.917-X, CPF 301.578.708-04, ambos residentes e domiciliados a Rua Professor Pedreira de Freitas, n2 179, Ap. 21, Tatuapé, São Paulo- SP, CEP 03312-052. **Leiloeiro PÚBLICO OFICIAL:** PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, JUCESP nº 1308 Site: www.upleilao.com.br

1. DO IMÓVEL

Conforme Matrícula nº **50.667** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas/MG MATRICUAL ALFENAS_50667. O imóvel consiste em **duas chácaras de nºs 22 e 23 da Quadra C**, com área total de **1.972,50 m²**, integrantes do **Condomínio Residencial Nova Fama**, possuindo ainda **frações ideais correspondentes a áreas comuns**, sendo:

- Fração ideal de 0,66% relativa à área comum de **333,76 m²**;
- Fração ideal de 0,12% relativa à área comum de **2.306,26 m²**;
- Fração ideal total de **0,78%** sobre a área total do condomínio de **295.674,35 m²**.

As chácaras confrontam-se:

- **Frente:** Rua Munhoz Cago
- **Direita:** Lote 24
- **Esquerda:** Lote 21
- **Fundos:** Furnas Centrais Elétricas S/A

O imóvel encontra-se **consolidado em nome da proprietária** (averbação R.03), com **Restrição de Disponibilidade** prevista no art. 27 da Lei 9.514/97, autorizando a venda **apenas mediante leilão**.

2. MODALIDADE DA VENDA – PRAÇA ÚNICA

Venda particular **em forma de leilão**, com recebimento de lances exclusivamente eletrônicos por meio do portal www.upleilao.com.br. Não se trata de leilão judicial, mas sim **alienação voluntária** pela proprietária.

3. DATA, HORÁRIO E MEIO DE REALIZAÇÃO

O leilão ocorrerá **exclusivamente online** através do site www.upleilao.com.br:

- **Início:** 11 de maio de 2026 às 14h
- **Encerramento:** 30/06/2026 às 14h

Havendo lance nos minutos finais, poderá ocorrer prorrogação automática.

4. DO VALOR MÍNIMO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Valor mínimo de venda: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

(valor da confissão/avaliação constante da matrícula)

4.1 Formas de pagamento

- **À vista:** pagamento em até 48 horas após a arrematação;
- **Parcelado:** 25% de entrada no prazo de até 24 horas;
- Saldo remanescente pago em **parcelas**, mediante condições aprovadas pela proprietária.

5. PROPOSTAS CONDICIONADAS

Serão aceitas propostas condicionadas ao **aceite expresso da proprietária**, que poderá:

- Aceitar,
- Recusar,
- Apresentar contraproposta.

Propostas à vista têm preferência sobre propostas parceladas em condições equivalentes.

6. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante pagará **5%** sobre o valor do lance vencedor, à vista, não incluído no valor do imóvel.

7. DOS ÔNUS, DÉBITOS E DA POSSE

O imóvel será vendido **ad corpus**, no estado em que se encontra.

Consta na matrícula **restrição de disponibilidade** (art. 27 da Lei 9.514/97) permitindo alienação apenas mediante leilão público. Não constam penhoras, arrestos ou gravames diversos além da averbação de consolidação.

São de responsabilidade do comprador:

- Tributos e taxas a partir da data da arrematação;
- Despesas de transferência;
- Regularizações urbanísticas, ambientais ou condominiais, se existirem.

A **imissão na posse** ocorrerá conforme ajuste direto entre as partes.

8. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

A arrematação/proposta aceita será irrevogável e irretratável, gerando:

- Perda do sinal em caso de desistência;
- Perda da comissão do leiloeiro;
- Responsabilização por perdas e danos.

9. INADIMPLEMENTO

Ocorrendo inadimplemento:

- Os valores pagos (entrada + comissão) serão retidos;
- O imóvel retornará para novo leilão.

10. HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS

Pessoas físicas ou jurídicas poderão participar mediante cadastro no site do leiloeiro e aceitação integral deste edital.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

A participação implica ciência e aceitação de todas as regras. O foro eleito é o da comarca do local do imóvel (Alfenas/MG).

LOCAL E DATA

Alfenas/MG, 05 de maio de 2026.

www.upleilao.com.br | (11) 99646-6233