MINUTA DE EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – VENDA DIRETA

PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, matriculado na Jucesp sob n.º 1.308, com escritório na Rua Jonas Ferreira Guimarães, 184 - 3ª andar, Sala 2,Galpão 3 Cidade Aracília, Guarulhos, SP km 207 – Rod. Pres. Dutra Centro Industrial/SP CEP 07250-025, por meio da plataforma eletrônica www.upleilao.com.br, **TORNA PÚBLICA** a realização de **VENDA DIRETA EXTRAJUDICIAL** dos bens abaixo descritos, nos termos deste Edital:

I – DO OBJETO

A presente minuta de edital tem por objeto a **venda direta extrajudicial** de **onze (11) terrenos urbanos**, pertencentes à empresa **Quatá Gestão de Recursos Ltda.**, todos inscritos no Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP sob as matrículas nº 117.661, 117.662, 117.664, 117.666, 117.667, 117.668, 117.669, 117.673, 117.675, 117.676 e 117.677, localizados na Quadra A2 do Conjunto Residencial Aimoré, conforme endereços abaixo:

- Rua Quinze, nºs 01, 02, 04, 06, 07, 08, 09, 13, 15 e 16;
- Rua Dezesseis, nº 17 – Conjunto Residencial Aimoré – **Araçatuba/SP**.

Os imóveis encontram-se **vagos**, **sem edificações**, com **topografia plana**, **infraestrutura urbana completa**, e vocação comercial, conforme Memorial Descritivo e Laudo Técnico emitido pela **Avalor Engenharia de Avaliações Ltda.** (agosto/2023)

II – DAS AVALIAÇÕES E VALORES DE VENDA DIRETA

De acordo com o **Laudo de Avaliação nº 1.447.523**, elaborado pela Avalor Engenharia de Avaliações Ltda. (CREA/SP 1697050), apresentam-se os valores de mercado e de liquidez para venda direta:

Matrícula	Área (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidez / Venda Direta (R$)
117.661	223,13	70.000,00	**42.567,57**
117.662	289,24	90.000,00	**54.729,73**
117.664	536,18	160.000,00	**97.297,30**

Matrícula	Área (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidez / Venda Direta (R$)
117.666	651,14	195.000,00	**118.581,08**
117.667	669,96	200.000,00	**121.621,62**
117.668	662,96	200.000,00	**121.621,62**
117.669	639,55	190.000,00	**115.540,54**
117.673	422,77	120.000,00	**72.972,97**
117.675	271,39	80.000,00	**48.648,65**
117.676	349,72	105.000,00	**63.851,35**
117.677	232,00	70.000,00	**42.567,57**

Valor total de mercado: R$ 1.480.000,00

Valor total de venda direta (liquidez): R$ 900.000,00 **(novecentos mil reais)**

III – DAS CONDIÇÕES DE VENDA

1. **Modalidade:** Venda direta extrajudicial, nos termos da autorização do proprietário e conforme Resolução CNJ nº 236/2016.
2. **Forma de pagamento:** À vista, mediante depósito ou transferência bancária em favor do Comitente Vendedor na conta indicada pelo Leiloeiro Oficial.
3. **Encargos:** Até a data da venda não incidem ônus ao comprador. Após a formalização da venda, **todos os encargos, tributos, taxas e despesas que recaiam sobre o imóvel serão de exclusiva responsabilidade do comprador**.
4. **Comissão:** A comissão do Leiloeiro corresponde a **5%** sobre o valor de venda, nos termos do art. 24 do Decreto nº 21.981/32.
5. **Visitação:** A visitação aos imóveis deverá ser previamente agendada com o Leiloeiro.
6. **Documentação:** As matrículas dos imóveis, atualmente em nome de Quatá Gestão de Recursos Ltda., são anexadas exclusivamente para fins descritivos, **não constituindo objeto da presente**

minuta de edital a análise de eventuais ônus, gravames ou constrições, cuja verificação compete ao interessado.

7. **Da Venda Conjunta ou Individualizada:** Os imóveis objeto deste Edital poderão ser alienados em conjunto, mediante proposta global para aquisição dos 11 (onze) terrenos, ou de forma individualizada, por matrícula, observados os respectivos valores de venda direta estabelecidos no item II deste instrumento.

   A apresentação de proposta para aquisição de um ou mais imóveis não implicará obrigação de aceitação pelo Comitente Vendedor, que se reserva o direito de analisar e deliberar sobre as ofertas recebidas, considerando sua conveniência econômica, a vantajosidade da operação e as condições de pagamento.

   A alienação individualizada de qualquer dos imóveis não prejudicará a continuidade da oferta dos demais, permanecendo válidas as condições estabelecidas neste Edital, ressalvada eventual alteração expressamente autorizada pelo Comitente Vendedor.

IV – DÉBITOS E/OU ACORDO

Antes da formalização da venda direta, poderá o(s) interessado(s), inclusive devedor(es), compromissário(s) ou fiduciantes (se aplicável), promover a **quitação integral do débito** que ensejou a alienação, mediante pagamento atualizado de todas as verbas devidas, incluindo tributos, custas, despesas contratuais e honorários, observando-se, quando cabível, o disposto no art. 826 do CPC.

Efetivada a aceitação da proposta e concluída a venda direta, **não mais será admitida a remição ou composição**, salvo por determinação judicial expressa.

V – DO LOCAL E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Os interessados poderão participar da venda direta mediante envio de cadastro e proposta ao leiloeiro oficial contendo:

1. Identificação completa do proponente;
2. Valor ofertado (igual ou superior ao valor de liquidez);
3. Forma de pagamento;

4. Declaração de ciência e aceite integral das condições desta minuta de edital.

A venda será concluída em favor da proposta válida que se mostrar mais vantajosa, observados critérios de razoabilidade, oportunidade e interesse do Comitente Vendedor.

VI – DO LEILOEIRO RESPONSÁVEL

Leiloeiro Oficial: *Paulo Marcelo Silva Almeida*

**JUCESP nº 1308 – JUCEMA nº 61 – JUCEMAT nº 128 – JUCEMG nº 1409 – JUCEPAR nº 25/439*

UP LEILÃO – www.upleilao.com.br

Contato: (11) 96469-6233

E-mail: comercial@upleilao.com.br

VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Esta minuta de edital será publicada no sítio eletrônico www.upleilao.com.br e em outros meios de divulgação, nos termos do art. 887, §2º, do CPC.
2. O procedimento observará as disposições do **Código Civil**, **CPC**, **Resolução CNJ nº 236/2016**, e demais normas aplicáveis.
3. O pagamento deverá ser realizado no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas** da aceitação da proposta, sob pena de perda do direito e aplicação das sanções cabíveis.
4. Eventuais dúvidas deverão ser esclarecidas junto ao leiloeiro antes da proposta.

📍**Araçatuba/SP, novembro de 2026**

Leiloeiro Oficial:

Paulo Marcelo Silva Almeida – UP LEILÃO

JUCESP 1308