EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – PRAÇA ÚNICA

LOTE 12 – QUADRA 41 – LOTEAMENTO "TRANSURB" – ITAPEVI/SP

Matrícula nº 1.800 – Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 229.000,00**
LANCE MÍNIMO	**R$ 200.000,00**
INCREMENTO MÍNIMO	**R$ 1.000,00**
ABERTURA	**17/08/2026 às 14h00**
ENCERRAMENTO	**19/12/2026 às 14h00**

IMPORTANTE: O valor do lance não inclui a comissão do Leiloeiro (5%), o ITBI, a escritura, o registro, os emolumentos e as demais despesas de transferência, que correrão integralmente por conta do adquirente. O imóvel possui VEGETAÇÃO NATIVA, cuja supressão depende de projeto aprovado e de autorização da CETESB, devendo ainda ser preservados 30% da vegetação do lote, por regra do condomínio (item 10).

1. DO LEILÃO

Pelo presente Edital, torna-se público, para conhecimento dos interessados, que será realizada VENDA EXTRAJUDICIAL, POR MEIO DE LEILÃO ELETRÔNICO, EM PRAÇA ÚNICA, do imóvel abaixo descrito, de propriedade de **POLIFIRMAS AGENCIAMENTO DE CARGAS E TRANSPORTES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.088.381/0001-03, com sede em São Paulo/SP, doravante denominada **VENDEDORA**, nas condições estabelecidas neste instrumento.

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA**, matriculado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1.308, por meio da plataforma eletrônica **www.upleilao.com.br**.

A praça única terá início no dia 17/08/2026, às 14h00, permanecendo aberta para recebimento de lances e propostas até o dia 19/12/2026, às 14h00, observadas as condições previstas neste Edital.

2. DO IMÓVEL

Será objeto da presente alienação o LOTE 12 DA QUADRA 41, objeto da Matrícula nº 1.800 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi/SP, assim descrito:

UM **TERRENO URBANO**, designado por lote nº 12 da quadra nº 41, do loteamento denominado "TRANSURB", situado no município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 12,50 metros em curva de frente para a Alameda das Caneleiras; pelo

lado direito mede 27,80 metros em reta, onde confronta com o lote nº 11 da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 28,99 metros em reta, onde confronta com o Sistema de Lazer; e, pelos fundos, tem a largura de 20,09 metros em reta, onde confronta com o lote nº 23 da mesma quadra, encerrando uma área **total de 469,70 metros quadrados**. Contribuinte Municipal nº 23.152.11.35.0221.00.000.

O imóvel foi transmitido à VENDEDORA a título de integralização de capital, conforme registro **R-8** da matrícula, de 05/07/2017 (protocolo nº 24.170).

O terreno encontra-se **desocupado** e é recoberto, no todo ou em parte, por **vegetação nativa**, conforme detalhado no item 10 deste Edital.

A descrição, as dimensões, as confrontações e as demais características jurídicas do imóvel deverão ser consideradas de acordo com o constante na respectiva matrícula imobiliária.

3. DA SITUAÇÃO REGISTRAL, DOS ÔNUS E DOS DÉBITOS

A VENDEDORA declara que não existem ônus ou gravames vigentes sobre o imóvel e que o IPTU se encontra em dia, sendo por ela pago.

Para plena ciência dos interessados, informa-se que constam na matrícula as seguintes averbações anteriores à aquisição pela VENDEDORA: **Av-1** (penhora averbada em 02/12/2010, nos autos da execução nº 0002942-26.2010.8.26.0011, da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP, exequente Banco Santander S/A, executado o antigo proprietário Antônio Carlos Spina); **Av-3** (penhora averbada em 17/05/2011, nos autos da execução nº 583.00.2009.212090-4, da 26ª Vara Cível Central de São Paulo/SP, exequente Banco Votorantim S.A.); e **Av-6 e Av-7** (termos de arrolamento de bens averbados em 15/01/2016, a pedido da Delegacia da Receita Federal em São Paulo/SP, nos termos do art. 64 da Lei nº 9.532/1997, tendo como sujeito passivo o antigo proprietário Alessandro Moyses Teixeira).

A VENDEDORA obriga-se a providenciar, às suas expensas, o cancelamento das averbações acima, caso ainda não tenha sido realizado, até a lavratura da escritura pública de venda e compra. O adquirente não responderá por nenhum débito, ônus ou providência relacionado a essas averbações.

Os débitos de IPTU e de taxas incidentes sobre o imóvel até a data da imissão do adquirente na posse são de responsabilidade da VENDEDORA. A partir dessa data, passam a ser de responsabilidade do adquirente.

4. DO VALOR, DOS LANCES E DAS PROPOSTAS

O imóvel tem **lance mínimo de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, com **incremento mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais)** entre os lances.

Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma www.upleilao.com.br e são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados ou cancelados pelo participante.

PROPOSTAS CONDICIONADAS: a VENDEDORA está aberta a receber propostas condicionadas, inclusive com valor inferior ao lance mínimo ou com condições de pagamento diversas das previstas neste Edital. Tais propostas serão submetidas à apreciação da VENDEDORA, que poderá aceitá-las ou recusá-las a seu exclusivo critério, não implicando sua apresentação aceitação automática.

5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado em **até 24 (vinte e quatro) horas** contadas da comunicação, ao adquirente, da confirmação da venda pela VENDEDORA, na seguinte forma:

I – **PAGAMENTO À VISTA:** pagamento integral do valor do lance ou da proposta aceita, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas acima referido.

II – **PAGAMENTO PARCELADO:** entrada mínima correspondente a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance ou da proposta aceita, paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, e o saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas**, corrigidas monetariamente pelo IPCA/IBGE, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após o pagamento da entrada. As condições definitivas do parcelamento constarão de instrumento particular de compromisso de venda e compra, sujeito à anuência da VENDEDORA.

III – **FINANCIAMENTO:** há possibilidade de aquisição mediante financiamento por instituição parceira, com taxas conforme análise da instituição parceira, ficando a operação condicionada à análise cadastral e de crédito do interessado, à aprovação da instituição responsável e às respectivas condições contratuais. A existência dessa possibilidade não representa garantia de concessão de crédito ou de aprovação do financiamento.

Em qualquer modalidade, a **escritura pública de venda e compra somente será lavrada após a quitação integral do preço** e da comissão do Leiloeiro.

6. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

O adquirente pagará ao Leiloeiro Público Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308, a título de comissão, o percentual de **5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação** (lance vencedor ou proposta aceita), nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932.

A comissão **não está incluída** no valor do lance ou da proposta e constitui obrigação adicional do adquirente. Ela será devida somente após a confirmação da venda pela VENDEDORA e deverá ser paga, à vista e de forma integral, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas dessa confirmação, mediante transferência para a conta indicada pelo Leiloeiro, ainda que o preço do imóvel seja pago de forma parcelada ou financiada.

A comissão **não será devolvida** em caso de desistência, arrependimento ou inadimplência do adquirente. Será **devolvida integralmente** caso a venda seja desfeita por fato da VENDEDORA ou por impedimento que não possa ser imputado ao adquirente.

7. DA INADIMPLÊNCIA E DA DESISTÊNCIA

O não pagamento do preço à vista, da entrada ou da comissão no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, bem como a desistência do adquirente após a confirmação da venda, implicará o desfazimento da venda e sujeitará o adquirente ao pagamento de **multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance ou da proposta aceita**, a título de cláusula penal (arts. 408 a 416 do Código Civil), sem prejuízo da comissão do Leiloeiro, podendo a VENDEDORA convocar os demais participantes, pela ordem de classificação dos lances.

No pagamento parcelado, o atraso de qualquer parcela sujeitará o adquirente a **multa moratória de 2% (dois por cento)** e **juros de mora de 1% (um por cento) ao mês**, calculados pro rata die, além da correção monetária, nos termos do instrumento particular de compromisso de venda e compra. O atraso de 3 (três) ou mais parcelas autorizará a rescisão do compromisso, na forma nele prevista e na legislação aplicável.

8. DAS DESPESAS DO ADQUIRENTE

Correrão integralmente por conta do **ADQUIRENTE** todas as despesas necessárias à formalização e transferência da propriedade, incluindo, sem se limitar a: ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis; lavratura da escritura pública; emolumentos e despesas de tabelionato; registro do título aquisitivo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente; certidões necessárias; despesas com financiamento, quando houver; e demais taxas, tributos, emolumentos e despesas decorrentes da aquisição e transferência do imóvel.

Tais despesas não estão compreendidas no valor do lance, da proposta ou do preço de aquisição, devendo ser suportadas exclusivamente pelo adquirente. Ressalvam-se as despesas de cancelamento das averbações referidas no item 3, que são de responsabilidade da VENDEDORA.

9. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DA POSSE

O imóvel será alienado em caráter **ad corpus**, NO ESTADO FÍSICO, AMBIENTAL, DOCUMENTAL E DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA, sendo de responsabilidade do interessado realizar previamente todas as verificações que entender necessárias quanto às características, localização, dimensões, condições de acesso, situação ambiental, restrições administrativas e possibilidades de utilização e edificação.

O imóvel encontra-se **desocupado**. A imissão do adquirente na posse ocorrerá na forma prevista no instrumento particular de compromisso de venda e compra ou na escritura pública, conforme a modalidade de pagamento.

10. DA SITUAÇÃO AMBIENTAL – VEGETAÇÃO NATIVA, CETESB E REGRAS DO CONDOMÍNIO

Os interessados ficam **expressamente cientificados** de que o imóvel possui **vegetação nativa** e de que qualquer supressão de vegetação (desmatamento), movimentação de terra, implantação de empreendimento ou execução de obras **depende da elaboração e aprovação prévia de projeto**, a ser submetido à análise da **CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, a quem compete autorizar ou não a supressão, bem como das licenças, alvarás e aprovações da Prefeitura Municipal de Itapevi e dos demais órgãos competentes.

Os interessados ficam igualmente cientificados de que, por **regra do próprio condomínio/loteamento**, todos os lotes devem **manter preservados 30% (trinta por cento) da vegetação**, o que limita a área passível de supressão e de edificação, independentemente da autorização ambiental.

O imóvel está sendo alienado na situação em que se encontra, não estando a venda condicionada à prévia obtenção, pela VENDEDORA ou pelo Leiloeiro, de autorização ambiental para o projeto pretendido pelo adquirente. Caberá exclusivamente ao adquirente, às suas expensas, promover todos os estudos, projetos, levantamentos, licenças, autorizações e aprovações necessários.

A eventual negativa, demora ou restrição na concessão de autorização ambiental ou de aprovação de projeto, bem como as limitações decorrentes das regras do condomínio, **não constituirão causa para desfazimento da venda, abatimento do preço ou indenização** de qualquer natureza. Recomenda-se aos interessados que, antes da apresentação de lance ou proposta, realizem as consultas técnicas, ambientais e urbanísticas pertinentes junto aos órgãos competentes e ao condomínio.

11. DA VISITAÇÃO E DAS DILIGÊNCIAS

Os interessados poderão visitar o imóvel mediante prévio agendamento com a equipe responsável pela venda, pelo telefone (11) 96469-6233.

Independentemente da visitação, compete ao interessado realizar, antes da apresentação de lance ou proposta, todas as diligências que entender necessárias, inclusive consultas à matrícula imobiliária, à Prefeitura Municipal, à CETESB, ao condomínio e aos demais órgãos competentes. A ausência de visitação ou dessas consultas não poderá ser posteriormente invocada como fundamento para desconhecimento das condições do imóvel.

12. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

Poderão participar do leilão pessoas físicas e jurídicas regularmente cadastradas e habilitadas na plataforma www.upleilao.com.br. A apresentação de lance ou proposta implica conhecimento e aceitação integral das disposições deste Edital.

13. DA PROPOSTA VENCEDORA E DA FORMALIZAÇÃO

Encerrado o período de recebimento de lances e propostas, será considerado vencedor o maior lance ofertado, igual ou superior ao lance mínimo, ou a proposta condicionada aceita pela VENDEDORA. A venda será considerada definitiva após a confirmação pela VENDEDORA e o pagamento do preço ou da entrada e da comissão, nos prazos deste Edital.

No pagamento à vista, a escritura pública será lavrada após a compensação dos valores. No pagamento parcelado, as partes firmarão instrumento particular de compromisso de venda e compra, e a escritura pública será lavrada somente após a quitação integral do saldo.

Na hipótese de aquisição mediante financiamento, serão de responsabilidade do adquirente as despesas, tarifas e demais encargos relacionados à contratação e formalização da operação de crédito.

14. DO FORO

Fica eleito o foro da **Comarca de São Paulo/SP** para dirimir quaisquer questões oriundas deste Edital e da venda dele decorrente, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

A VENDEDORA e o Leiloeiro poderão solicitar documentos adicionais necessários à formalização da operação.

As fotografias, mapas, croquis, imagens e materiais publicitários utilizados na divulgação do imóvel possuem caráter meramente ilustrativo, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição constante da matrícula imobiliária e as condições deste Edital.

Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro, em conjunto com a VENDEDORA, de acordo com as condições da venda e a legislação aplicável.

São Paulo/SP, 10 de agosto de 2026.

PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA
Leiloeiro Público Oficial – JUCESP nº 1.308