EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – PRAÇA ÚNICA

LOTE 12 – QUADRA 41
Matrícula nº 1.800 – Registro de Imóveis de Itapevi/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 229.000,00**
ABERTURA	**17/08/2026 às 14h00**
ENCERRAMENTO	**19/11/2026 às 14h00**

IMPORTANTE: O valor da aquisição ITBI, escritura, registro, emolumentos e demais despesas de transferência, que correrão integralmente por conta do adquirente.

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, 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 de plataforma eletrônica de leilões.

A praça única terá início no dia 17/08/2026, às 14h00, permanecendo aberta para recebimento de lances e propostas até o dia 19/11/2026, 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 Registro de Imóveis de Itapevi/SP.

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.

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

3. DO VALOR E DAS PROPOSTAS

O imóvel possui como valor de venda a quantia de R$ 200.000,00 **(duzentos mil reais)**.

Durante o período de realização do leilão serão admitidos lances e propostas para aquisição do imóvel, ficando sua aceitação sujeita às condições deste Edital e à aprovação do proprietário/vendedor. A apresentação de proposta não implica sua automática aceitação.

4. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O interessado poderá apresentar proposta para aquisição do imóvel mediante pagamento à vista ou parcelado.

O adquirente/arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308, a título de comissão pela realização da venda extrajudicial, o percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da aquisição, calculado sobre o valor da proposta efetivamente aceita.

A comissão do Leiloeiro não está incluída no valor do lance ou da proposta, constituindo obrigação adicional do adquirente e devendo ser paga separadamente, na forma e no prazo indicados após a confirmação da venda.

I – PAGAMENTO À VISTA: pagamento integral do valor da proposta aceita, na forma e no prazo estabelecidos pelo vendedor.

II – PAGAMENTO PARCELADO: entrada mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta aceita e pagamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas, ficando a aprovação da proposta e as condições definitivas do parcelamento sujeitas à anuência do vendedor.

III – FINANCIAMENTO: há possibilidade de aquisição mediante financiamento com taxa de juros a 1% a.m por fundo parceiro, 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 aprovação do financiamento.

5. 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, quando aplicável; emolumentos e despesas de tabelionato; registro do título aquisitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; certidões eventualmente 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 da proposta, no preço de aquisição, devendo ser suportadas exclusivamente pelo adquirente. A apresentação de lance ou proposta implicará plena ciência e concordância do interessado com as condições estabelecidas nesta cláusula.

6. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel será alienado 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.

A participação no leilão pressupõe que o interessado teve oportunidade de conhecer as condições do imóvel e de realizar as diligências que considerar necessárias antes da apresentação do lance ou proposta.

7. DA SITUAÇÃO AMBIENTAL – CETESB E DEMAIS ÓRGÃOS

Os interessados ficam expressamente cientificados de que eventual intervenção, supressão de vegetação, movimentação de terra, implantação de empreendimento, execução de obras ou desenvolvimento de projeto de construção no imóvel poderá depender da obtenção prévia das respectivas licenças, autorizações, alvarás e aprovações perante a CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, Prefeitura Municipal e demais órgãos ambientais ou administrativos competentes, conforme as características do projeto pretendido e a legislação aplicável.

O imóvel está sendo alienado na situação em que atualmente se encontra, não estando a venda condicionada à prévia obtenção, pelo vendedor ou pelo leiloeiro, de autorização ambiental específica para o projeto que venha a ser pretendido pelo adquirente.

Caberá exclusivamente ao adquirente, após a aquisição, promover, às suas expensas, todos os estudos, projetos, levantamentos, licenças, autorizações e aprovações que se fizerem necessários para a utilização, intervenção ou construção no imóvel.

Recomenda-se aos interessados que, antes da apresentação de lance ou proposta, realizem as consultas técnicas, ambientais e urbanísticas pertinentes junto aos órgãos competentes, especialmente quanto à viabilidade do projeto que pretendam desenvolver no local.

8. DA VISITAÇÃO E DAS DILIGÊNCIAS

Os interessados poderão realizar visita ao imóvel, quando disponível, mediante prévio agendamento com a equipe responsável pelo leilão.

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

9. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

Poderão participar do leilão pessoas físicas e jurídicas que estejam regularmente cadastradas e habilitadas na plataforma eletrônica utilizada para realização do certame.

A apresentação de lance ou proposta implica conhecimento e aceitação integral das disposições deste Edital. O interessado deverá observar os procedimentos de cadastramento, habilitação e apresentação de propostas estabelecidos pela plataforma eletrônica.

10. DA PROPOSTA VENCEDORA

Encerrado o período de recebimento de lances e propostas, serão analisadas as propostas apresentadas nas condições estabelecidas neste Edital.

A proposta vencedora somente será considerada definitivamente aceita após sua confirmação pelo vendedor e o cumprimento das condições comerciais estabelecidas para a aquisição.

Caso o proponente vencedor deixe de cumprir injustificadamente as obrigações assumidas, poderão ser aplicadas as consequências previstas neste Edital, na proposta formalizada e na legislação aplicável.

11. DA FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

A transferência da propriedade será formalizada após o cumprimento das obrigações assumidas pelo adquirente, observada a modalidade de pagamento aprovada pelo vendedor.

O adquirente declara estar ciente de que todos os custos e despesas relacionados à formalização da aquisição e à transferência da propriedade serão de sua exclusiva responsabilidade, especialmente ITBI, escritura pública, emolumentos cartorários, registro imobiliário, certidões e demais despesas necessárias à conclusão e registro da operação.

Na hipótese de aquisição mediante financiamento, também serão de responsabilidade do adquirente as despesas, tarifas e demais encargos relacionados à contratação e formalização da operação de crédito, conforme as condições estabelecidas pela respectiva instituição financiadora.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

O vendedor e o Leiloeiro poderão solicitar documentos adicionais necessários à formalização da operação.

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

Eventuais propostas apresentadas fora das condições estabelecidas poderão ser submetidas à apreciação do vendedor, sem que isso implique obrigação de aceitação. O vendedor reserva-se o direito de não aceitar propostas que estejam em desacordo com as condições comerciais pretendidas, observadas as regras estabelecidas neste Edital. Os casos omissos serão analisados 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