

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL MODALIDADE “ON-LINE”

**LEILÃO: 03/07/2026 às 14h30\***

\*(horários de Brasília)

Este leilão extrajudicial será realizado exclusivamente na modalidade “on-line”, sendo considerado vencedor o maior lance ofertado, sempre condicionado à posterior aprovação da COMITENTE VENDEDORA.

---

### I – Condução

O Leiloeiro Oficial Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, com escritório na Rua Dona Maria Paula, 122 – 5º Andar – São Paulo/SP, fará realizar leilão público on-line do bem descrito neste edital, através do portal [www.leilaonet.com.br](http://www.leilaonet.com.br), nos termos da Lei nº 9.514/97.

---

### II – Comitente Vendedora

Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sicoob União Sudeste, CNPJ nº 07.946.216/0001-93, com sede em Santo André/SP.

---

### III – Do Leilão

- O leilão será realizado no dia **03/07/2026 às 14:30h**, com lance inicial igual ou superior a **R\$ 320.340,47 (trezentos e vinte mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos)**;
  - Avaliação atualizada do bem: **R\$ 533.900,79 (maio/2026)**.
- 

### IV – Descrição do Bem (Objeto)

**Lote único (01):** O presente leilão tem por objeto o imóvel descrito e caracterizado: **O Imóvel matriculado sob nº 431.222 do 11º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo. “IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO "A" nº 33, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO AZALÉIA", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PATEO DAS FLORES MORUMBI", situado na Rua Celso Ramos, nº 145, Rua Cauíma, Rua do Chico Nunes e Viela 45, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 66,000m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 56,098m<sup>2</sup> e a área comum descoberta de 24,677m<sup>2</sup>, nestas já incluída a área referente a 02 (duas) vagas indeterminadas cobertas ou descobertas na garagem coletiva, localizadas nos subsolos e no térreo, para a guarda**

***Leonardo Vieira Amaral***  
***JUCESP nº 1010 .:***

de 02 (dois) veículos de passeio, sujeitas ao uso de manobrista, perfazendo a área total de 146,775m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,003878 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,003878 sobre as despesas do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 379.236 deste Serviço Registral". Cadastrado municipal nº 169.036.0098-0. O imóvel será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sem garantia contra vícios ocultos ou aparentes, para evitar alegações posteriores. **Visitação:** não há, imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

---

#### V – Participação

O leilão será exclusivamente **on-line**, os interessados deverão:

1. Cadastrar-se no portal até 24h antes do encerramento do leilão;
  2. Enviar documentação exigida;
  3. Solicitar habilitação na página do leilão ("Habilite-se").
- 

#### VI – Pagamento

O arrematante deverá pagar:

- **Preço do lance:** à vista, em até 48h após o encerramento do leilão;
- **Comissão do leiloeiro:** 5% sobre o valor do lance, no mesmo prazo. Pagamentos por depósito em conta indicada pelo leiloeiro.

O não pagamento no prazo caracterizará desistência automática, aplicando-se as penalidades do item **VIII**, sem necessidade de notificação adicional.

---

#### VII – Carta de Arrematação

Havendo arrematante, será lavrada a Carta de Arrematação no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, a contar do encerramento do leilão.

---

#### VIII – Desistência do Arrematante

Na hipótese de desistência imotivada do lance vencedor, a venda será desfeita, e o arrematante deverá pagar:

*Leonardo Vieira Amaral*  
*JUCESP nº 1010 .:*

- **Multa ao vendedor (Comitente):** 20% sobre o valor do arremate;
- **Comissão ao leiloeiro:** 5% sobre o valor do lance.

Os valores serão cobrados como dívida líquida e certa (art. 585, II, CPC), corrigidos monetariamente até o pagamento, sem prejuízo de perdas, danos, lucros cessantes, responsabilidade criminal (art. 171, VI, CP) e aplicação do art. 580 do CPC.

---

## IX – Critérios de Lance

- Lance mínimo igual ou superior ao valor inicial previsto pelo leiloeiro;
- Lances podem ser automáticos: se outro usuário cobrir sua oferta, o sistema gera um novo lance acrescido do incremento mínimo até o limite definido. O registro do lance automático ocorre na data/hora de sua programação;
- Empates: prevalece o lance registrado primeiro, considerando a data/hora do sistema; o lance automático tem preferência sobre o manual;
- A Comitente Vendedora, por meio do leiloeiro, poderá suspender o leilão a qualquer momento, sem responsabilidade por eventuais prejuízos, renunciando o participante a qualquer direito sobre o bem;
- Todos os lances são irrevogáveis e irretroatáveis, não podendo ser anulados ou cancelados em nenhuma hipótese.

A COMITENTE VENDEDORA não se obriga a aceitar o valor correspondente ao lance vencedor, podendo recusá-lo a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, independentemente de motivação ou justificativa, sem que assista ao arrematante qualquer direito à indenização, reclamação ou compensação de qualquer natureza.

---

## X – Despesas do Arrematante

São de responsabilidade do arrematante:

- Taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, ITBI, registros e demais custos;
- Despesas de regularização e encargos por área construída a maior (se houver);
- Desocupação do imóvel, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, não cabendo alegação de direito de retenção ou benfeitorias.

A vendedora **não responde** pelas condições físicas do imóvel nem por eventuais divergências com a documentação, cabendo ao arrematante providenciar reparos e regularizações, ainda que anteriores ao leilão.

---

## XI – Eviscção de Direitos

O vendedor responderá pela evicção, exceto nos casos com menção expressa de restrições, irregularidades, ocupação ou ações judiciais no edital, anexos ou materiais de divulgação (art. 448, CC).

Em caso de evicção:

1. Restituição dos valores pagos pelo arrematante, corrigidos pelo IGP-M/FGV;
2. Restituição de despesas condominiais e tributos pagos, referentes ao período anterior ao leilão;
3. Para imóveis vendidos como ocupados, restituição das despesas condominiais e tributos pagos;
4. Custas e emolumentos de outorga e registro da escritura.

Não haverá indenização por benfeitorias posteriores nem direito de retenção.

---

## XII – Registro da Escritura

O arrematante deverá comprovar o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente em até **60 dias** da assinatura, salvo prorrogação autorizada.

O descumprimento sujeitará o arrematante a:

- Multa de 2% sobre o valor do instrumento;
  - Correção monetária pró-rata pelo IGP-M/FGV (mês de defasagem);
  - Juros de 1% ao mês.
- 

## XIII – Compliance e Aprovação da Venda

O vendedor cumprirá as normas do BACEN e do COAF (Lei nº 9.613/98 e alterações), podendo:

- Solicitar documentos do arrematante;
  - Recusar a venda ou a arrematação sem ônus, por pendências ou restrições;
  - Cancelar a arrematação caso a documentação não seja apresentada no prazo.
- 

## XIV – Observações Gerais

- Fotos no site do leiloeiro são meramente ilustrativas;

- O leiloeiro atua apenas como provedor da plataforma on-line, sem responsabilidade por informações ou pela transação;
- O vendedor responde pela veracidade das informações e pela efetivação da venda;
- O leiloeiro poderá cancelar lances que não possam ser autenticados ou que violem este edital;
- É vedado o uso de mecanismos que interfiram no funcionamento do leilão;
- O sistema registra logs e IPs de acesso e que atos de fraude serão comunicados às autoridades competentes.
- O leiloeiro pode alterar ou suprimir serviços do site/edital a qualquer momento.

---

## XV – Disposições Finais

- O interessado declara ciência e concordância com os termos deste edital;
- Foro eleito: **Comarca de São Paulo/SP**;
- Aplicam-se subsidiariamente as disposições do Decreto nº 21.981/1932, com alterações do Decreto nº 22.427/1933;
- Dúvidas deverão ser enviadas por escrito ao leiloeiro:
  - Escritório: Rua Dona Maria Paula, nº 122, 5º andar, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP 01319-001;
  - Telefone/WhatsApp: [\(11\) 96100-8910](tel:(11)96100-8910);
  - E-mail: [contato@leilaonet.com.br](mailto:contato@leilaonet.com.br);
  - Site: <https://www.leilaonet.com.br>.

---

## Anexos

- **ANEXO ÚNICO** – Resumo do Edital