EDITAL DE LEILÃO – VENDA DIRETA
MODALIDADE “ON-LINE”

LEILÃO: 28/01/2026 às 16:00h*
*(horário 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, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, com escritório comercial à Rua Dona Maria Paula, 122 – 5º Andar – São Paulo/SP, FAZ SABER que será realizado leilão público “on-line” do bem descrito neste edital, através do portal www.leilaonet.com.br, devidamente autorizado pela PROPRIETÁRIA – COMITENTE VENDEDORA.

II – Do Leilão

- O leilão será realizado no dia **28/01/2026 às 16:00h**, com lance inicial igual ou superior a **R$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**.

III – Descrição do Bem (Objeto)

Lote único (01): O presente leilão tem por objeto o imóvel descrito e caracterizado: **O Imóvel matriculado sob nº 26.946 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Epitácio/SP.** “IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, situado na RUA BRASILINA FERNANDES DA COSTA nº. 1-210, esquina da Rua Mario Paulo da Silva Júnior, composto por parte do lote nº. 01 da quadra nº. 46, loteamento denominado “VILLAGE LAGOINHA”, localizado na quadra completada pela Rua Laurentina Celestina Santos a Avenida Edson Jacomossi, nesta cidade e comarca de PRESIDENTE EPITÁCIO, Estado de São Paulo, medindo dito terreno 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) de frente, onde confronta com a citada Rua Brasilina Fernandes da Costa; 10,00 (dez) metros pelo lado direito, de quem da rua olha o terreno, onde confronta com o lote nº. 03; 1,00 (um) metro, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com a Rua Mario Paulo da Silva Júnior; e, 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) nos fundos, onde confronta com o imóvel nº. 16-18 da Rua Mario Paulo da Silva Júnior; e, 14,14m (catorze metros e catorze centímetros), por uma linha curva existente na confluência das Ruas Brasilina Fernandes da Costa e Mario Paulo da Silva Júnior,

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 .:

encerrando a área de 187,62m²". Contribuinte municipal nº 1304900-0. O imóvel encontra-se atualmente DESOCUPADO. Caso venha a ser ocupado durante o processo de alienação em leilão, eventual desocupação ficará a cargo do arrematante, por sua conta e risco, não cabendo ao leiloeiro ou a Comitente Vendedora qualquer responsabilidade ou providência quanto à desocupação.

IV – 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").

V – Pagamento

O arrematante deverá pagar:

- **Preço do lance**: à vista, em até 48h após o encerramento do leilão;
- **Comissão do leiloeiro**: 6% (seis por cento) 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 **VII**, sem necessidade de notificação adicional.

VI – Carta de Arrematação e Posse

- Havendo arremate, será lavrada a Carta de Arrematação no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, a contar do encerramento do leilão;
- A posse do imóvel será transmitida ao arrematante na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

VII – Desistência do Arrematante

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

- **Multa ao vendedor (Comitente)**: 20% sobre o valor do arremate;
- **Comissão ao leiloeiro**: 6% (seis porcento) sobre o valor do lance.

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 ∴

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.

VIII – 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 irretratáveis, 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.

IX – 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 (se ocupado);
- Requerimento para cancelamentos de ônus, penhoras e/ou indisponibilidades (se houver).

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.

X – Evicção de Direitos

A vendedora 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.

XI – 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.

XII – Compliance e Aprovação da Venda

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

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

XIII – Observações Gerais

- **Fotos no site do leiloeiro são meramente ilustrativas**;

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 ∴

- O leiloeiro atua apenas como mandatário e provedor da plataforma on-line, sem responsabilidade por informações ou pela transação;
- A vendedora 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.

XIV – 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 21.981/32, com alterações do Decreto nº 22.427/33;
- 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;
    - E-mail: contato@leilaonet.com.br;
    - Site: https://www.leilaonet.com.br.

Anexo(s)

- **ANEXO ÚNICO** – Resumo do Edital

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 ∴