EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE

ANTONIO CARLOS VILLA NOVA DE FREITAS, Leiloeiro Oficial registrado na JUCESP sob nº 749, estabelecido na Praça da Liberdade, nº 130 - 15º andar, Liberdade - São Paulo/SP, doravante denominado "**LEILOEIRO**", torna público que, devidamente autorizado pelos "**COMITENTES VENDEDORES**", promoverá a venda do imóvel abaixo descrito, em LEILÃO "*ON-LINE*" através do portal de leilões www.freitasleiloeiro.com.br, com encerramento no dia **07 de dezembro de 2026 a partir das 10:00 horas**.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São Roque/SP - Imóvel rural com benfeitorias denominado Granja Nishimura, situado na Estrada do Rio Abaixo, nº 1001, Bairro do Carmo, com área de 273.673,50 m². Matrícula nº 648 do RI de São Roque/SP. OBS.: Ocupado, a desocupação do imóvel deverá ocorrer em até 30 dias após a lavratura da escritura.
Lance inicial: R$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais).

DISPOSIÇÕES GERAIS

O imóvel será vendido, por meio de leilão na modalidade *on-line***,** por valor igual ou superior ao lance inicial estabelecido para o imóvel. Será vencedor o **proponente** que oferecer o maior lance, o qual será acolhido como **CONDICIONAL**, para análise e aprovação formal dos **COMITENTES VENDEDORES**. Somente a partir daí o proponente passará a ser chamado de **COMPRADOR**.
Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do leilão, serão informadas através do *site* **www.freitasleiloeiro.com.br**, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site:* **www.freitasleiloeiro.com.br**, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade de geração da transmissão *on-line*.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, VENDA E PAGAMENTO

1. **Participação no leilão**

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no *site* **www.freitasleiloeiro.com.br,** enviar a documentação necessária para obtenção de "login" e senha e anuir às regras de participação dispostas no referido site habilitando-se em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão, acessando a página do leilão, clicando na opção HABILITE-SE.

Os lances "*on-line*" não garantem direitos ao **PROPONENTE** em caso de recusa do **LEILOEIRO** ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries, que serão assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Em até 02 (dois) dias contados da data do leilão, o ofertante do lance vencedor deverá apresentar e fornecer cópia dos seguintes documentos:

i) **Sendo pessoa física**: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência, atualizado (conta de luz, água, telefone fixo ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada;

ii) **Sendo pessoa jurídica:** (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação (ex.: procuração/ata de eleição); (d) RG/RNE e CPF do(s)seu(s) representante(s) legal(is) (e) ficha cadastral, devidamente preenchidae assinada.

iii) **Na hipótese de representação do COMPRADOR** ser através de corretor de imóveis e/ou procurador, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, o corretor e/ou procurador deverá apresentar procuração para fins específicos com firma reconhecida, constando a descrição do imóvel a ser adquirido, bem como as condições de aquisição. Nessa hipótese, os honorários do corretor deverão ser pagos integralmente pelo **COMPRADOR**.

iv) **Menores de 18 anos** somente poderão participar se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

v) **Estrangeiros**, além da apresentação da documentação indicada para pessoa física, deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

2. Lances on-line

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema "*on-line*" no *site* **www.freitasleiloeiro.com.br***,* devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3. Visita prévia ao imóvel

As fotos do imóvel divulgadas através do *site* do **LEILOEIRO**, jornais e outros meios são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados realizar visita prévia à realização do leilão.

4. Impedimentos para arrematações e cancelamento da venda

Os **COMITENTES VENDEDORES**, a seu exclusivo critério ou necessidade, poderão aceitar ou não

a arrematação de **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante os **COMITENTES VENDEDORES**, ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Caso os **COMITENTES VENDEDORES** constatem qualquer irregularidade na documentação apresentada, durante ou após o encerramento do pregão, a venda poderá ser considerada sem efeito, independentemente de justificativas por parte dos **COMITENTES VENDEDORES**.

5. Condições de pagamento

À vista, sem desconto:

Sinal de 30% no ato da arrematação e o saldo restante na assinatura da escritura. **Obs.:** SEM USO DO FGTS. O pagamento do sinal da arrematação deverá ser efetivado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelos **COMITENTES VENDEDORES**, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária dos **COMITENTES VENDEDORES**, as quais serão informadas pelo **LEILOEIRO**.

6. Comissão do leiloeiro

O **COMPRADOR** pagará ao **LEILOEIRO**, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelos **COMITENTES VENDEDORES,** a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão, a qual não está incluída no valor do lance, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária do **LEILOEIRO.**

7. Formalização da venda

Através de escritura que será lavrada perante o Tabelionato indicado pelos **COMITENTES VENDEDORES**. O **COMPRADOR** deverá apresentar aos **VENDEDORES** em até 60 (sessenta) dias da data assinatura da escritura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que os **COMITENTES VENDEDORES** não poderão ser responsabilizados no caso de atraso.

8. Estado físico do imóvel

O imóvel será vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontram, inclusive, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, arrendatários e posseiros. As áreas mencionadas neste Edital e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservaçãoe localização do imóvel, bem como, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

9. Responsabilidade fiscal e encargos incidentes sobre o imóvel

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que

incidam sobre o imóvel serão de responsabilidade dos **COMITENTES VENDEDORES** até a data da assinatura da escritura, exceto se apontado de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do **COMPRADOR**, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade dos **COMITENTES VENDEDORES**, apurados até a data da venda, taiscomo, dívidas de Condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

10. Situação do imóvel

O imóvel será vendido conforme a respectiva matrícula, obrigando-se o **COMPRADOR**, de maneira irrevogável e irretratável, a promover, às suas expensas, averbações e regularizações de qualquer natureza, e/ou cumprir quaisquer exigências junto a cartórios ou repartições públicas, inclusive as de natureza previdenciária e tributária, devidas a partir da data do leilão. O **COMPRADOR** não poderá alegar desconhecimento das condições de venda e pagamento, das características do imóvel adquirido, das condições de zoneamento, de eventual restrição de uso, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação de benfeitorias e áreas existentes junto ao Registro de Imóveis competente, e não poderá alegar qualquer tipo de vício ou erro, ou que não conhece a situação do imóvel e as condições físicas e documentais em que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa da situação do imóvel e regularização junto ao CRI, INSS, INCRA, prefeitura e demais órgãos públicos, arcando com as respectivas despesas e, assim sendo, não será devido ao **COMPRADOR** qualquer complemento de área, indenização, reembolso ou a rescisão do negócio.

11. Restrições de uso do imóvel

O **COMPRADOR** deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando os **COMITENTES VENDEDORES** responsáveis por quaisquer levantamento ou providência neste sentido.

O **COMPRADOR** assume integral responsabilidade pela verificação dos limites, confrontações, medidas, características, condições de ocupação e situação física do imóvel, bem como pela análise de seu potencial construtivo, coeficientes de aproveitamento, recuos, restrições urbanísticas e diretrizes de zoneamento eventualmente aplicáveis perante os órgãos competentes.

Os **COMITENTES VENDEDORES** não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

12. Providências e despesas com a transferência da propriedade

Serão de inteira responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas quando for o caso: regularização da matrícula, a transferência do imóvel para seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, pendências ambientais, infraestrutura, elaboração de georreferenciamento, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que por ventura possam ocorrer, ainda que em nome dos **COMITENTES VENDEDORES.**

13. Transferência da posse de imóvel

A posse do imóvel vendido à vista será transferida ao **COMPRADOR** em até 48 (quarenta e oito) horas após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação (sinal de 30% e saldo na data da assinatura da escritura) e a comissão do leiloeiro.

Cabe ao **COMPRADOR** providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante os **COMITENTES VENDEDORES**. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do **COMPRADOR**.

14. Medidas e encargos necessários à desocupação de imóvel ocupado.

Após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, serão transferidos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**. Eventualmente, os **COMITENTES VENDEDORES** poderão já ter ajuizado ação de reintegração/imissão de posse do imóvel alienado na condição de ocupado, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao **COMPRADOR**, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o **COMPRADOR**, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente.

15. Evicção de direito e respectiva indenização

O imóvel disponibilizado à venda pode, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelos **COMITENTES VENDEDORES**. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, os **COMITENTES VENDEDORES** responderão somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente à devolução até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IPCA, a contar de seu desembolso, bem como da comissão do **LEILOEIRO**, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

16. Sanções para o caso de inadimplemento

Na hipótese de não pagamento do valor da arrematação no prazo estipulado, o negócio será considerado resolvido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

O **COMPRADOR** ficará sujeito ao pagamento de multa não compensatória correspondente a 10% (dez por cento) do valor do arremate, corrigida monetariamente pelo IPCA/IBGE desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, podendo referido valor ser cobrado por via executiva, nos termos do artigo 786 do Código de Processo Civil e do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32.

O sinal eventualmente pago pelo **COMPRADOR** poderá ser retido pelos **COMITENTES VENDEDORES** para compensação parcial das perdas e danos decorrentes do inadimplemento, sem prejuízo de apuração de eventual prejuízo suplementar devidamente comprovado.

Poderá o **LEILOEIRO** emitir título de crédito para cobrança, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32.

17. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

A falta de utilização pelos **COMITENTES VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lheconcede a lei e este edital, não importa em novação ou renúncia de direitos, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

18. Demais condições do leilão

As demais condições deste leilão obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932.

19. Concordância do participante

Ao concorrer na aquisição do imóvel que compõe o presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital.

20. Responsabilidades perante o COAF

Os **COMITENTES VENDEDORES** e o **LEILOEIRO** estão obrigados a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

O **COMPRADOR** declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

21. Foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para que nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.