



**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL**  
(Os horários serão sempre os horários oficiais de Brasília/DF)

**LOTE ÚNICO** – Guarulhos/SP: Prédio residencial, situado na Rua Fernandes Tourinho, 07, Edifício Residencial Bazzana, loteamento denominado Jardim Bom Clima, Chácara Cocaia. Imóvel composto por:

- I) Apartamento nº 101, localizado no 1º andar, com área privativa útil de 94,49m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional, incluindo área de garagem de 45,58m<sup>2</sup>, área total de 140,07m<sup>2</sup>, e fração ideal de terreno de 0,21518 do terreno, com 3 dorms. (sendo 1 suíte), cabendo ao apartamento o direito a 1 (uma) vaga de garagem. Inscrição Cadastral: 084.32.77.0147.01.001. Melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 137.993, do 2º CRI de Guarulhos/SP;
- II) Apartamento nº 201 (duplex), localizado no 2º e 3º andares, com área privativa útil de 172,32m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional, incluindo área de garagem de 83,13m<sup>2</sup>, área total de 255,45m<sup>2</sup>, e fração ideal de terreno de 0,39241 do terreno, com 4 dorms. (sendo 1 suíte), cabendo ao apartamento o direito a 1 (uma) vaga de garagem. Inscrição Cadastral: 084.32.77.0147.01.002. Melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 137.994, do 2º CRI de Guarulhos/SP;
- III) Apartamento nº 301 (duplex), localizado no 4º e 5º andares, com área privativa útil de 172,32m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional, incluindo área de garagem de 83,13m<sup>2</sup>, área total de 255,45m<sup>2</sup>, e fração ideal de terreno de 0,39241 do terreno, com 4 dorms. (sendo 2 suítes), cabendo ao apartamento o direito a 1 (uma) vaga de garagem. Inscrição Cadastral: 084.32.77.0147.01.003. Melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 137.995, do 2º CRI de Guarulhos/SP.

<b>IPTU (anual)</b>	R\$ 890,87 (apto. 101); R\$ 1.580,52 (apto. 201 e 301)
<b>Condomínio mensal</b>	Não tem
<b>Contribuintes nºs</b>	084.32.77.0147.01.001 084.32.77.0147.01.002 084.32.77.0147.01.003
<b>Valor de avaliação</b>	R\$ 2.579.707,00
<b>Lance Inicial Condicional</b>	R\$ 1.990.000,00
<b>Observações</b>	I) O imóvel possui jardim e área de lazer descoberta, comum as unidades, sendo: churrasqueira, piscina, 1 banheiro. localizados na cobertura. II) Construção livre de colunas, flexibilidade para adaptação para projetos residenciais e comerciais. A



	construção dispõe de estrutura para instalação de elevador, já contemplada a instalação da fase trifásica. III) O imóvel possui no total 6 vagas para estacionamento de veículos.
--	--

**1. Datas e Horários:** O leilão inicia-se com a liberação do imóvel no site e termina em 28/02/2025 às 11:00h, horário de Brasília. Os lances podem ser feitos até essa data e hora.

**2. Do Vendedor:** O imóvel não tem débitos de IPTU nem outros ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização, sendo que qualquer informação adicionada ao site, aderirá automaticamente ao edital, não podendo o licitante alegar desconhecimento posteriormente, sob pena de descumprimento do edital.

Obs.: O vendedor se compromete a promover a regularização do Espólio da proprietária tabular referente a unidade nº 101 (matrícula nº 137.993), de modo a permitir a regularização e transferência de propriedade.

**3. Condições de Venda:** O leilão é do tipo "Maior Lance Condicional" e ocorre exclusivamente online. Os interessados devem se cadastrar no site com antecedência de 24 horas antes do encerramento do leilão, sendo o rol de documentos necessários para pessoas físicas e jurídicas indicados na parte de cadastramento do site. O imóvel será vendido ao maior lance, e está condicionada à aprovação dos vendedores, que analisarão a oferta em até 3 dias úteis após o leilão, podendo homologar ou não o maior lance a seu critério. O imóvel será alienado em caráter AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital no site são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário/prefeitura, assim como as imagens serão meramente ilustrativas, devendo sempre o interessado diligenciar ao local e verificar o bem, inclusive em relação ao potencial construtivo/regulamentos de uso pertinentes/zoneamento/limitações e restrições ambientais, antes de ofertar lances, sob pena de anuir com a condição efetiva do bem, hipótese que não poderá reclamar reparação/desistência/desconto posteriormente.

**4. Lances:** Devem ser feitos através do site [leilaoeletronico.com.br](http://leilaoeletronico.com.br), não sendo aceitos lances enviados de outra forma. Se um lance for feito nos últimos 3 minutos, o prazo será estendido em mais 3 minutos repetidamente, para permitir novos lances. Havendo falha no envio dos lances originada na máquina/software do licitante ou da nuvem, não haverá qualquer hipótese de responsabilização dos Vendedores, ou do site/leiloeiro. Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

**5. Pagamento:** **a) à vista**, mediante sinal de 10% e o restante será pago no ato da escritura que deverá ser lavrada em até 30 dias, após a arrematação; **b) financiamento**, o comprador



se compromete a buscar instituição financeira para concessão do crédito e assinatura do instrumento de venda e compra. Obs.: o descumprimento de qualquer das condições, implica no distrato da venda, de pleno direito, independente da notificação do arrematante, sendo os valores retido a título de arras.

**6. Comissão do Leiloeiro:** 6% sobre o valor de venda (não incluso) paga em favor do leiloeiro Felipe Rodrigues de Souza, inscrito na JUCESP nº 1462, em até 24 horas da comunicação da aprovação da proposta.

**7. Escritura:** A alienação será formalizada por Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra dentro de 30 dias após a homologação da venda, cujas despesas com a transmissão e impostos será de responsabilidade do arrematante. A transmissão da posse se dará 30 dias, após a assinatura da escritura.

**8. Sanções e Evição de Direitos:** Em caso de inadimplemento/desistência após o envio do lance vencedor, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 6% da arrematação para pagamento, sem prejuízo o acréscimo de eventuais despesas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, nos termos do Art. 39 do Decreto nº 21.981/32. O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes à título de arremate corrigidos pelo índice da poupança.

**9.** Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

**10. Disposições Gerais:** Ao se cadastrar para o leilão, o interessado estará sujeito ao aceite da política de cookies, política de privacidade, termos de uso e termos de cadastro disponibilizados no site conforme regulamentação da LGPD. Dúvidas/esclarecimentos pelo Tel./WhatsApp: (11) 4118-9558 ou pelo e-mail [contato@leilaoeletronico.com.br](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br).