



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

LOTE 001: UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua Francisco Machado de Campos, nº 305, no 27º SUBDISTRITO TATUAPÉ, medindo 3,00m de frente para a referida rua, por 10,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 30,00m², confrontando do lado direito com o prédio nº 301, do lado esquerdo, com o prédio nº 307, ambos da Rua Francisco Machado de Campos, e nos fundos, com o prédio nº 15 da Rua Basilio Saru. Matrícula nº 161.307 do 9º CRI de São Paulo/SP.

IPTU (anual)	R\$ 431,66 (exercício 2006)
Contribuinte	Nº 056.236.0020-4
Valor de avaliação	R\$ 400.000,00
Lance inicial 1ª Praça	R\$ 390.000,00
Lance inicial 2ª Praça	R\$ 279.000,00

1. Do Vendedor: Os débitos de IPTU serão quitados com o produto da venda. O imóvel foi arrematado em leilão judicial na modalidade parcelada, consta hipoteca judiciária averbada na matrícula, e as duas parcelas pendentes serão quitadas em caso de arrematação. Não existem outros ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no presente edital ou na matrícula, 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.

2. Datas e Horários: A primeira praça do leilão se inicia com a liberação no site e termina no dia 23 de setembro de 2026 às 14:00h, no horário de Brasília. A segunda praça do leilão se inicia imediatamente após o término da praça anterior, e termina no dia 1 de outubro de 2026 às 14:00hs. Os lances podem ser feitos até essa data e hora.

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/zonamento/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, 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: 10% de sinal e o restante no ato da assinatura da escritura de venda e compra ou mediante carta de crédito/financiamento.

6. Comissão do Leiloeiro: 6% sobre o valor de venda (não incluso) em relação ao lote único, paga pelo arrematante em favor do leiloeiro André Zalcman, inscrito na JUCESP nº 1590, 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 com o ato da outorga da escritura.

8. Sanções e Evicção de Direitos: Em caso de inadimplemento/desistência após o envio do lance vencedor, desfazer-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. 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.