



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

LOTE 001 – São Paulo/SP: Imóvel, localizado no edifício Jalisco, Rua Frederico Alvarenga, n. 176, loja nº 6 – Sé – com área de 100,35 mts², que corresponde a 1,1638 % do terreno. Matrícula nº 19.280 do 4º CRI de São Paulo/SP.

IPTU (anual)	R\$ (a confirmar com os vendedores)
Condomínio mensal	R\$ (a confirmar com os vendedores)
Contribuinte	Nº 003.007.0142-1
Valor de avaliação	R\$ 1.000.000,00
Lance Inicial Condicional	R\$ 455.000,00
Ação Judicial	Não se aplica (leilão extrajudicial)
Observações	Débitos de IPTU e condomínio, se houver, serão quitados pelos vendedores até a data da assinatura da escritura. Pagamento aceito à vista ou mediante carta de crédito/financiamento bancário.

1. Datas e Horários: O leilão inicia-se com a liberação do imóvel no site e termina em 25 de agosto de 2026 às 15:00h, 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.

Eventuais débitos de IPTU e/ou condomínio que recaiam sobre o imóvel até a data do leilão serão quitados com o produto da venda, até a data da assinatura da escritura. O pagamento do saldo poderá ser feito à vista ou mediante carta de crédito/financiamento bancário, ficando a cargo do interessado a análise de crédito junto à instituição financeira de sua preferência.

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, 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: O pagamento será feito com sinal de 10% (dez por cento) do valor da arrematação, e o saldo remanescente no ato da outorga da escritura de compra e venda, que será realizada em até 30 dias da aprovação da proposta no leilão.

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 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.

São Paulo/SP, 22 de julho de 2026