



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

LOTE 001: Imóvel consistente no Apartamento nº 31 (trinta e um), localizado no sótão ou 3º (terceiro) pavimento do “Condomínio Fernanda”, situado à Avenida Gastão Vidigal, contendo hall, lavabo, salas de estar com lareira, jantar e almoço, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e respectivo banheiro, 6 (seis) dormitórios, 5 (cinco) banheiros, 4 (quatro) terraços e churrasqueira, com área útil de 413,88m², área comum de 122,4170m², perfazendo área total de 536,2970m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 30,4808%; e respectiva garagem coberta, de uso exclusivo da unidade 31, localizada no pavimento inferior do condomínio, com capacidade para 6 (seis) veículos de passeio, com área útil de 120,00m², área comum de 9,3195m², perfazendo área total de 129,3195m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,8104%. O condomínio encontra-se assentado sobre o lote nº 64/A da quadra “F”, do loteamento “Jardim Belvedere”, com área de 2.045,00m², contribuinte municipal nº 03.036.002. Matrícula nº 19.352 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Campos do Jordão/SP

IPTU (anual)	R\$ 3.648,92
Contribuinte	Nº 03.036.002
Valor de avaliação	R\$ 2.800.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 2.299.990,00

1. Do Vendedor: O lote 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.

2. Datas e Horários: O leilão se inicia com a liberação no site e termina no dia 08 de julho de 2026 às 14:00h, no horário de Brasília. 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: A forma de pagamento será definida pelo arrematante, podendo ocorrer à vista, mediante pagamento de 10% do valor no dia da arrematação e o saldo remanescente na data da assinatura da escritura de compra e venda, ou parceladamente, mediante pagamento de 30% de sinal e o saldo em até 10 parcelas. Também será admitido pagamento por carta de crédito ou financiamento, quando aplicável.

6. Comissão do Leiloeiro: 6% sobre o valor de venda (não incluso) em relação ao lote único, paga pelo arrematante 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.