



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

**LOTE 1** – Itatiba/SP: Casa situada na RUA TRIESTE, nº 345, LOTE nº 12 da QUADRA “41”, do loteamento denominado “RESIDENCIAL PARADISO”, situado dentro da macrozona de expansão urbana deste município e comarca de Itatiba – Estado de São Paulo, medindo 19,00m de frente para a referida rua; 40,00m do lado direito de quem do imóvel olha para a via pública, confrontando com o lote nº.13; 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº.11; e, 19,00m nos fundos, confrontando com o lote nº.03, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 760,00m², sendo a área construída de 425,87m². Matrícula nº 55.078 do nº CRI de Itatiba/SP.

- a) Área externa: Vestiário com banheiro completo - Depósito para Jardinagem; garagem e jardim na parte de trás; parte da frente deck da piscina com vista para o lago espaço para espreguiçadeira; varanda na frente da sala.
- b) Pavimento Térreo: Área integrada: Forno de pizza, churrasqueira, em balcão com adega e cervejeira; Cozinha gourmet com ilha: Sala de jantar; Sala de estar; Espaço para piano; Hall de Entrada com quadro de mármore e bancada de granito; Suíte completa (usada como sala de tv); Lavabo.
- c) Pavimento Superior: Suíte Master toda de mármore branco, metais importados, banheira de hidro com vista para o lago e closet; 2 demi suítes (2 quartos servidos por um banheiro privativo - hoje um sendo usado como escritório e outro como quarto de visitas; Suíte secundária com vista para o lago e piscina, banheiro e mármore e closet); Roupeiro. Quarto híbrido que pode ser usado como sala de tv ou academia. No caso tem uma academia montada e na parte de trás um solarium de granito com o mesmo tamanho da garagem pois fica em cima.

Descrição sobre o Condomínio, além das que estão:

- Quadra de Beach Tênis e Vôlei de Praia;
- Quadra Poliesportiva;
- Monitoramento por Câmera 24h por todo o perímetro do Condomínio
- Segurança Armada;
- Projeto Futura Academia dentro do Condomínio, já aprovada
- Pista de Caminhada em torno do Lago
- Salão de Festas.

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| <b>IPTU (anual)</b>       | R\$ 9.109,16                      |
| <b>Condomínio mensal</b>  | R\$ 1.191,49                      |
| <b>Contribuinte</b>       | Nº 41142-14-00-01922-0-0079-00000 |
| <b>Valor de avaliação</b> | R\$ 4.500.000,00                  |



|                                  |                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lance Inicial Condicional</b> | R\$ 2.850.000,00                                                                                                         |
| <b>Observações</b>               | Saldo de financiamento junto à Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 502.688,78 será quitado com o pagamento do sinal. |

**1. Datas e Horários:** O leilão inicia-se com a liberação do imóvel no site e termina em 23 de setembro 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.

**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:** Sinal de R\$ 550.000,00 e saldo à vista ou financiado no ato da outorga de 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 André Zalcmán, 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, 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. 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).