



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 na Rua das Municipalidades nº 325, no 18º Subdistrito Ipiranga, medindo o terreno 6,00m de frente para a referida via pública, por 42,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 252,00m², confrontando de um lado com Antonio Peres Mira, de outro lado com Francisco Mantouro e pelos fundos com Mario Toresan. Matrícula nº 100.601 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: Imóvel está alugado com vigência contratual até abril de 2026. O locatário terá direito de preferência na aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, desde que manifeste seu interesse por escrito no prazo legal e aceite integralmente as condições de pagamento e demais termos propostos. Caso o locatário não exerça tal direito, ou manifeste desinteresse na aquisição, obriga-se a desocupar o imóvel até o dia **30 de abril de 2026**, entregando-o livre e desembaraçado de pessoas e bens, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

IPTU (anual)	R\$ 3.000,00
Contribuinte	Nº 312.019.0024-3
Valor de avaliação	R\$ 695.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 590.000,00

LOTE 002: Casa nº 02 do empreendimento denominado “Residencial Tucury”, situado na Rua Tucuri nº 67, no 21º Subdistrito – Saúde, nesta Capital, com área útil padrão de 98,029m², área útil de varanda de 2,833m², totalizando área útil de 100,862m², área de garagem de 19,74m² (correspondente a duas vagas em subsolo), área comum de 32,13m², perfazendo área total construída de 157,732m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 16,79% e uma cota de participação do terreno de 99,28m². Matrícula nº 183.260 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs1: Processo em andamento na prefeitura para regularizar a área ampliada 1020.2024/0000198-6, protocolo 58458/2023, LEI 17.202/2019, Lei da anistia, (certificado de regularização);

Obs2: Imóvel tem prazo de locação até 01/05/2027;



Obs3: O locatário terá direito de preferência na aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, desde que manifeste seu interesse por escrito no prazo legal e aceite integralmente as condições de pagamento e demais termos propostos. Caso o locatário não exerça tal direito, ou manifeste desinteresse na aquisição, obriga-se a desocupar o imóvel até o dia **01 de maio de 2027**, entregando-o livre e desembaraçado de pessoas e bens, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular;

Obs4: Caso o locatário não deseje exercer direito de preferência, conforme previsto na legislação locatícia vigente, o comprador de imóvel que esteja alugado dispõe de um prazo de até noventa dias, contados a partir do registro da aquisição na matrícula, para notificar o locatário acerca da denúncia do contrato e requerer a desocupação do bem.

IPTU (anual)	R\$ 4.516,12
Condomínio mensal	R\$ 315,00 (aproximadamente)
Contribuinte	Nº 309.041.0058-5
Valor de avaliação	R\$ 1.245.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 999.000,00

LOTE 003: Escritório nº 42, de padrão 2, localizado no 4º andar do Centro Empresarial Morumbi, situado à Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nºs 1210 e 1230, e Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nºs 882 e 908, no 13º Subdistrito Butantã, contendo a área total de 72,28m², a área real privativa de 37,22m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 35,06m², e a fração ideal no terreno de 0,057148 (Contribuinte nº 171.168.0378-4), mais bem detalhado na **Matrícula nº 118.072 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP** e escritório nº 41, de padrão 1, localizado no 4º andar do Centro Empresarial Morumbi, situado à Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nºs 1210 e 1230, e Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nºs 882 e 908, no 13º Subdistrito Butantã, contendo a área total de 85,87m², a área real privativa de 44,22m², a área real de uso comum de divisão não proporcional de 41,65m², e a fração ideal no terreno de 0,067893 (Contribuinte nº 171.168.0377-6), mais bem detalhado na **Matrícula nº 118.073 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**. 04 vagas de garagem mais bem descritas nas matrículas 118.082, 118.083, 118.084 e 118.085 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

IPTU (anual)	R\$ 10.669,70 (soma das duas unidades)
Condomínio mensal	R\$ 3.440,00 (soma das duas unidades)
Contribuinte	Nºs 171.168.0378-4; 171.168.0291-5; 171.168.0291-5;



	171.168.0292-3; 171.168.0277-1; 171.168.0278-8
Valor de avaliação	R\$ 600.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 350.000,00

LOTE 004: Conjunto nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Sabedoria, situado na Avenida Angélica, nº 2100, no 7º Subdistrito – Consolação, nesta Capital, com área útil de 63,9525m², área comum de 30,0875m², área construída de 94,04m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,984%, equivalente a 11,804m² no terreno. Matrícula nº 85.390 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

IPTU (anual)	R\$ 4.030,00
Condomínio mensal	R\$ 1.830,00 (aproximadamente)
Contribuinte	Nº 011.131.0185-7
Valor de avaliação	R\$ 490.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 190.000,00

1. Do Vendedor: Os lotes não têm 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: Os leilões se iniciam com a liberação no site e terminam no dia 08 de dezembro de 2025 às 14:00h, no horário de Brasília. Os lances podem ser feitos até essas datas 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/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: 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: 5% 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.