

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO - EXTRAJUDICIAL

A Leiloeira Pública Oficial, **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, inscrita na JUCESP sob nº 1.058, com endereço profissional no Condomínio Empresarial THERA FARIA LIMA, situado à Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 1011, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05424-150, devidamente autorizada pelo COMITENTE-VENDEDOR **JOÃO BRAIDO NETO e sua cônjuge**, únicos detentores e proprietários dos bens imóveis ora alienados e abaixo descritos, faz saber a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento, que se acha aberto leilão dos bens imóveis abaixo descritos. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital. O leilão será realizado em **PRAÇA ÚNICA** com início em **09 de dezembro de 2025, às 15h00min e encerramento em 21 de janeiro de 2026, às 15h00min, onde serão recepcionados os lances acima do preço mínimo estabelecido na plataforma eletrônica de Leilão**. O leilão será realizado no sítio eletrônico www.crisleiloes.com.br. **LOTE ÚNICO:** A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL DE **MATRÍCULA Nº 34.506** DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP, assim descrito: *“O APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar do ‘EDIFÍCIO RIO VERDE’, na Rua Ministro Gastão Mesquita nº 647, no 19º Subdistrito – Perdizes, com a área útil de 116,9200m², área comum de 27,7882m², perfazendo a área total construída de 144,7082m², correspondendo-lhe no terreno, a fração ideal de 2,5921%.”*, juntamente com o BOX DUPLO nº 27 para o estacionamento de 02 (dois) veículos de passeio e o BOX SIMPLES nº 23 para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, e cujo inteiro teor encontra-se na Certidão de Matrícula disponível no portal eletrônico CRIS LEILÕES. **Endereço do imóvel:** Rua Ministro Gastão Mesquita, nº 647, Pompeia, São Paulo – SP, CEP 05012-010; **AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** R\$ 1.350.000,00 (hum milhão, trezentos e cinquenta mil reais). Mais informações no sítio eletrônico www.crisleiloes.com.br. São Paulo, 17 de novembro de 2025.

1. DO OBJETO

1.1. A alienação da integralidade do bem imóvel acima descrito.

2. DA HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.crisleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 02 (duas) horas antes do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. DOS LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site www.crisleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances para o respectivo lote será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O PROPONENTE-COMPRADOR está comunicado expressamente do prazo e das condições de pagamento estabelecidos neste edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda, impondo-lhe multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da oferta, sendo que metade desse valor será devida ao COMITENTE-VENDEDOR e a outra metade devida à Leiloeira Pública Oficial, a título de indenização por perdas e danos, sem prejuízo das penas cominadas pela Lei.

3.3. Os lances à vista sempre terão preferência aos lances a prazo, independentemente do valor ofertado a maior pelo proponente de oferta parcelada. Compete única e exclusivamente ao COMITENTE-VENDEDOR a decisão pela aceitação da oferta que lhe for mais vantajosa.

3.4. O COMITENTE VENDEDOR ofertará resposta de aceitação ou recusa de eventual proposta de arrematação parcelada no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

3.5. Uma vez comunicado da aceitação por e-mail e contato telefônico, o ARREMATANTE terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o pagamento da caução, sob pena da aplicação da multa estabelecida no item 3.2.

4. DA DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O COMITENTE VENDEDOR, legítimo detentor do bem imóvel levado a Leilão, declara, sob as penas da lei, que quaisquer eventuais débitos fiscais correrão por sua conta e serão integralmente quitados até a data da posse do ARREMATANTE, entregando o bem ao ARREMATANTE livre de quaisquer ônus e débitos.

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. A integralidade do bem imóvel acima descrito será transferida a quem maior lance oferecer, em leilão na modalidade somente on-line, obedecidas as condições deste Edital, reservando-se ao COMITENTE VENDEDOR o direito de recusar eventual proposta que não lhe seja conveniente, devendo comunicar à Leiloeira Pública Oficial sua recusa no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação sobre proposta.

5.2. Os licitantes interessados na aquisição dos bens ora ofertados em Leilão Extrajudicial deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e, ao participarem, tacitamente concordam com todos os termos e regras aqui estabelecidos. As fotos e vídeos disponibilizados na plataforma eletrônica www.crisleiloes.com.br foram fornecidos pelo COMITENTE VENDEDOR e, de acordo com suas informações, são reais e demonstram a atual situação do imóvel.

5.3. Caberá ao ARREMATANTE providenciar toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis junto aos órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, inclusive eventual Usucapião Extrajudicial, etc., respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

5.4. O bem será cedido ao ARREMATANTE em caráter "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital são repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário e documentação exibida.

5.5. O ARREMATANTE adquire o bem imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças nas disposições do imóvel apregoado, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características, localização e estado de conservação em que se encontram, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

5.6. Os licitantes interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis aos imóveis no tocante às restrições de uso do

solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da Arrematação dos direitos sobre o bem imóvel.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o bem imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE. Eventuais débitos anteriores correrão por conta do COMITENTE VENDEDOR.

5.8. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

5.9. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.10. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF), sendo vedada a participação por menor de 18 (dezoito) anos, ainda que emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.11. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.12. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE VENDEDOR para fins de concretização da transação.

5.13. A representação por terceiros deverá ser feita por Procuração Pública com poderes especiais para o ato.

5.14. O pagamento do saldo da Arrematação será feito por meio de TED, DOC, PIX ou transferência bancária equivalente, em conta corrente da COMITENTE VENDEDOR, a ser indicada após o encerramento do leilão, conforme condição de pagamento estabelecida no item 6.1 deste Edital.

6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. **À VISTA**, mediante pagamento de caução equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, que será depositada pelo Arrematante em Conta Corrente da Leiloeira Pública Oficial. O pagamento do saldo da Arrematação será efetuado no ato da lavratura da Escritura Pública, pelo Arrematante, mediante TED, DOC, PIX ou Cheque Administrativo, em favor do COMITENTE VENDEDOR, oportunidade em que o repasse da caução será realizado pela Leiloeira Pública Oficial em favor do COMITENTE VENDEDOR, descontados os valores devidos a título de despesas, comissões, honorários ou remunerações expressamente avençados em Proposta Comercial firmada.

6.2. **A PRAZO**, exclusivamente por meio de **Alienação Fiduciária Bancária**. Nesta hipótese, o licitante deverá enviar Proposta de Arrematação devidamente preenchida informando sua intenção para o envio da documentação à instituição financeira para análise e eventual aprovação do financiamento.

7. DA COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O Arrematante, além da caução / sinal, pagará também à Leiloeira Oficial, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados da data do encerramento do leilão, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, a título de comissão.

7.2. Na hipótese de Arrematação nos termos do item 6.2., a comissão descrita no item 7.1. deverá ser paga pelo Arrematante no ato da confirmação da aprovação do financiamento bancário, não podendo, em nenhuma hipótese, ser incluída no valor a ser financiado.

7.2 O não pagamento da comissão devida, no prazo estipulado, incorrerá no cancelamento do leilão e consequente aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da oferta, sendo que metade desse valor será devida ao COMITENTE VENDEDOR e a outra metade devida à Leiloeira Pública Oficial, a título de indenização por perdas e danos, sem prejuízo das penas cominadas pela Lei.

8. DA FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação da integralidade do bem imóvel descrito neste Edital será formalizada por meio de Escritura Pública, ou outro instrumento compatível com a forma de pagamento avençada.

8.2. O COMITENTE VENDEDOR deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data do leilão, conforme item 8.1, quando não houver pendência de regularização documental de responsabilidade de qualquer das partes capaz de impedir a lavratura da referida Escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, até que seja sanada a irregularidade para a lavratura da Escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o Arrematante cujo nome constar da Ata e Auto de Arrematação, não sendo admitida sua substituição, exceto se formal e tempestivamente comunicado à Leiloeira Pública Oficial e devidamente autorizado pelo COMITENTE VENDEDOR.

8.4. O COMITENTE VENDEDOR se obriga a fornecer ao Arrematante a ficha de Matrícula do Imóvel atualizadas com negativa de ônus e alienações, documentos comprobatórios da quitação de quaisquer eventuais débitos relativos aos tributos do imóvel, e demais certidões exigidas por lei.

8.5. Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do bem, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, comissões etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá ao COMITENTE VENDEDOR, podendo, este, ceder tal direito ao ARREMATANTE, se assim ficar convencionado entre as partes e devidamente formalizado por comunicação escrita.

8.6. Na hipótese de impossibilidade de lavratura de Escritura definitiva da Arrematação levada a efeito, os valores pagos a título de caução e comissão desta Leiloeira Oficial, pelo Arrematante, lhe serão integralmente restituídos, no exato montante que lhe foram pagos.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor da Arrematação por desistência voluntária do ARREMATANTE, a qualquer título, desfar-se-á a venda e o pagamento efetuado a título de caução será convertido em favor do COMITENTE VENDEDOR e a comissão revertida em favor da Leiloeira para pagamento de despesas, nos moldes do artigo 39 do Decreto 21.981/32.

9.2. No caso de inadimplência do pagamento da caução ou da comissão da Leiloeira, fica estabelecida a multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da Arrematação, além do pagamento da comissão da Leiloeira. Neste caso a Leiloeira expedirá Certidão de Crédito, com validade de Título Executivo, do valor total para ajuizamento da competente demanda judicial, sem prejuízo da inclusão

do nome do Arrematante remisso no **Cadastro Nacional de Remissos**, ficando proibido de participar de quaisquer licitações pelo prazo de 05 (cinco) anos.

10. DA EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O COMITENTE VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando seu título aquisitivo, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR pela evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, acrescido pelo IPCA, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se a prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo arrematante referentes ao período anterior à data do leilão, se o caso; (iii) custas e emolumentos cartorários, pagos em razão da outorga e registro de escritura definitiva. Fica estabelecido que, nesta hipótese, o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, aqueles previstos no art. 450 do Código Civil, nem mesmo por benfeitorias, eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais, não poderá pleitear direito de retenção.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A documentação relativa aos direitos ora alienados estará à disposição dos interessados, que poderão solicitá-la por escrito através dos meios de atendimento disponíveis no site CRIS LEILÕES.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativos e/ou judiciais, cuja regularização é indispensável e/ou necessária para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do Arrematante, exceto eventuais débitos fiscais anteriores à data da arrematação.

11.4. A falta de utilização pelo COMITENTE VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, importa, não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade, se assim desejar.

11.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital. Maiores informações pelo e-mail juridico@crisleiloes.com.br, pelos telefones (11) 3034-2121 / (11) 93348-3131 (WhatsApp). www.crisleiloes.com.br.