

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 autorizado pela COMITENTE-VENDEDORA **LUCY DE LIMA (CPF: 008.754.628-04)**, detentora dos Direitos Possessórios integralmente quitados, oriundos de Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Venda e Compra, faz saber a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento, que se acha aberto, leilão dos Direitos Possessórios descritos no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital. O Primeiro Leilão terá início em **04 de agosto de 2025, às 14h00min e encerramento em 08 de agosto de 2025, às 14h00min**, para envio de lances on-line em valor igual ou superior à avaliação, e o Segundo Leilão terá início em **08 de agosto de 2025, às 14h00min e encerramento em 20 de agosto de 2025, às 14h00min, 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: OS DIREITOS POSSESSÓRIOS INTEGRALMENTE QUITADOS SOBRE O “TERRENO URBANO DESIGNADO POR LOTE Nº 01, QUADRA ‘C’, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘RESIDENCIAL RESERVA DO MOINHO’, SITUADO NA ALTURA DO KM 22 DA RODOVIA RAPOSO TAVARES, NO DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE COTIA, ESTADO DE SÃO PAULO, que assim se descreve, caracteriza e confronta: lote de frente para a Rua 01, onde mede 29,15m, do lado direito de quem olha o terreno, mede 4,48m confrontando com a Rua Diogo Álvares. Do lado esquerdo, mede 18,77m, confrontando com a Rua Diogo Álvares. Nos fundos mede 35,16m confrontando com a área institucional do Loteamento São Paulo II, encerrando uma área de 502,28m²”**, oriundos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS DE VENDA E COMPRA celebrado entre a COMITENTE-VENDEDORA e a Pessoa Jurídica TEMACON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. em 1º de setembro de 2007, **Matrícula nº 76.309 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia – SP. Endereço do imóvel:** Rua Raphael Penna, nº 677, São Paulo II, Cotia – SP, CEP 06706-068; **AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais). Mais informações no sítio eletrônico www.crisleiloes.com.br. São Paulo, 25 de julho de 2025.

1. DO OBJETO

1.1. A alienação dos direitos relacionados no ANEXO I, parte integrante deste Edital.

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 à COMITENTE-VENDEDORA 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 à COMITENTE-VENDEDORA a decisão pela aceitação da oferta que lhe for mais vantajosa.

3.4. A COMITENTE-VENDEDORA 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 DA COMITENTE-VENDEDORA

4.1. A COMITENTE-VENDEDORA, legítima detentora dos DIREITOS POSSESSÓRIOS INTEGRALMENTE QUITADOS, declara, sob as penas da lei, que os débitos de Taxas Condominiais e IPTU encontram-se em dia e correrão por sua conta até a data da posse do ARREMATANTE, entregando o bem livre de quaisquer ônus e débitos. Em havendo qualquer ônus, a COMITENTE-VENDEDORA compromete-se a realizar a quitação no prazo de até 30 (trinta) dias a fluir após o pagamento da caução.

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os direitos possessórios relacionados no Anexo I serão cedidos a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas as condições deste Edital, reservando-se à COMITENTE-VENDEDORA o direito de recusar eventual proposta que não lhe seja conveniente, devendo comunicar a 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 direitos 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 pela COMITENTE-VENDEDORA e, de acordo com suas informações, são reais e demonstram a atual situação do imóvel cuja posse será cedida.

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 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 meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O ARREMATANTE adquire os direitos possessórios sobre o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas 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 da COMITENTE-VENDEDORA, cuja obrigação de quitação e regularização encontra-se prevista no item 4.1.

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 pela COMITENTE-VENDEDORA 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-VENDEDORA, 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 da COMITENTE-VENDEDORA, oportunidade em que o repasse da caução será realizado pela Leiloeira Pública Oficial em favor da COMITENTE-VENDEDORA, descontados os valores devidos a título de despesas, comissões, honorários ou remunerações expressamente avençados em Proposta Comercial firmada.

6.2. Nas hipóteses onde se aceitar o parcelamento, a forma de pagamento será de 30% (trinta por cento) do valor do lance a título de sinal, e o saldo em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, com juros de 1% (um por cento) a.m. e correção pelo IPCA, sendo indispensável a oferta de garantia Real, ficando a critério da COMITENTE-VENDEDORA a aprovação ou recusa do Arrematante e/ou da garantia ofertada.

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 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 à COMITENTE-VENDEDORA 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 dos direitos possessórios descritos no ANEXO I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Cessão de Direitos Possessórios, ou outro instrumento compatível com a forma de pagamento avençada.

8.2. A COMITENTE-VENDEDORA 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 Recibo de Arrematação, não sendo admitida sua substituição, exceto se formal e tempestivamente comunicado à Leiloeira Pública Oficial e devidamente autorizado pela COMITENTE-VENDEDORA.

8.4. A COMITENTE-VENDEDORA se obriga a fornecer ao Arrematante a ficha de Matrícula do Imóvel atualizadas com negativa de ônus e alienações, Comprovante de Pagamento das 03 (três) últimas parcelas do IPTU, 03 (três) últimas taxas Condominiais, 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 exclusivamente à COMITENTE-VEDEDORA.

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 INADIMPLEMENTO

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 da COMITENTE-VEDEDORA 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. A COMITENTE-VEDEDORA 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 da COMITENTE-VEDEDORA 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 esclarecido 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. A posse direta será transmitida ao Arrematante depois de liquidado o pagamento total ou sinal do negócio e assinatura dos instrumentos aquisitivos, além da comissão da Leiloeira.

11.3. 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.

11.4. A falta de utilização pela COMITENTE-VENDEDORA 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 / WhatsApp (11) 99989-2121. www.crisleiloes.com.br.