LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO *(on line)*

30 de novembro de 2026, às 16:00 horas

Leiloeiro: Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho

Condições Gerais de Venda

1. O imóvel será vendido em leilão on-line, com valor de lance inicial, conforme os seguintes itens 1.1 e 1.2:

1.1 Lance Inicial. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo inicial estipulado para o imóvel, reservando - se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.

1.2 Lance Inicial: O imóvel receberá ofertas a partir do lance inicial e somente será vendido, caso o valor seja igual ou superior ao Valor de lance Inicial divulgado, será divulgado com a descrição do imóvel levado a pregão o Valor de Lance Inicial e os interessados somente poderão ofertar lances a partir desse valor. O Vendedor reserva-se estritamente o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. A maior oferta condicional será submetida à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 5 (cinco) dias. Em hipótese alguma poderá o proponente ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar o lance ofertado na ferramenta, sendo que qualquer lance está condicionado a aceitação por parte do VENDEDOR.

2. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Os leilões serão realizados por meio eletrônico. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.leilaovip.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

3. Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através do site www.leilaovip.com.br, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. Os interessados ao efetuar o cadastramento deverão ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para participação do leilão somente on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos somente on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4. O imóvel será vendido no estado em que se encontra físico e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, estado de conservação e localização.

5. O VENDEDOR não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas

#Classificação:Público

necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental.

6. O VENDEDOR não responde por débitos junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante a construtora e/ou respectivos órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, serão assumidos pelo COMPRADOR (convém que o interessado realize prévia consulta junto aos referidos órgãos). Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá à unidade condominial" (construção não averbada), o VENDEDOR não se responsabilizará por eventual exigência do Registro de Imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e nem pela averbação da construção. Caberá ao COMPRADOR todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, se for o caso.

7. Os casos expressamente apontados na descrição do imóvel com débitos de tributos, IPTU e despesas condominiais, serão integralmente transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, obrigatoriamente, até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

8. Serão de responsabilidade do VENDEDOR, ressalvados os apontamentos expressos neste edital e observado o disposto no parágrafo anterior, todos os impostos, taxas, despesas de condomínio, financiamentos e outros de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel pelo COMPRADOR. A partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, ou seja, a partir do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel, aludidos valores passarão a ser de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, o qual deverá pagá-los em seus vencimentos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

9. O VENDEDOR não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do COMPRADOR.

10. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento etc.), o VENDEDOR responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em que haja expressa referência, restrição judicial ou outra especificação constante deste edital, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

11. No ato da arrematação, o COMPRADOR, pessoa física, deverá apresentar RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge quando for o caso, bem como comprovante de residência, certidão de casamento e pacto, se houver, fornecendo cópia dos referidos documentos. Caso o COMPRADOR seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no país. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil. Em caso de pessoa jurídica, além dos documentos pessoais dos representantes, o COMPRADOR deverá apresentar cópia do CNPJ, ato constitutivo da sociedade, última alteração e prova de representação. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público com poderes, em caráter irrevogável e irretratável, para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

#Classificação:Público

12. O COMPRADOR/ARREMATANTE pagará o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o final valor da venda a título de comissão do leilão, o qual deverá ser quitado à vista e via boleto bancário, após o que, a Leilão Vip providenciará o contato entre VENDEDOR e ARREMATANTE/COMPRADOR para que procedam a apresentação da documentação necessária para a escrituração e ou assinatura do instrumento de compra e venda, mediante pagamento do sinal ou da totalidade da venda.

13. Serão de responsabilidade do COMPRADOR/ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

14. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos pagamentos efetuados pelo COMPRADOR ou a devolução por insuficiência de fundos, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título de perdas e danos, resolvendo-se de pleno direito o negócio jurídico, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, perdendo automaticamente o COMPRADOR qualquer direito sobre o bem arrematado.

15. A posse do bem será transferida ao COMPRADOR, após a outorga da escritura e ou assinatura do compromisso de venda e compra, que será conduzido diretamente pelas partes VENDEDOR e ARREMATANTE/COMPRADOR, bem como comprovada a compensação bancária do valor do sinal ou da totalidade do arrematante.

16. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR e todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

17. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998.

18. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

Condições de pagamento

1 - À vista:

No ato da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou na outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro. Estuda-se permuta por imóveis, veículos e áreas rurais.

Obs.: Para todas as condições de pagamento, sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante em até 48 horas após o leilão.

#Classificação:Público