



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.070, representante legal da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, nº 260 – Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03120-010, ou ainda, pelo telefone (11) 3230-1126, WhatsApp (11) 97830-1644, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelos proprietários, doravante denominados Comitentes, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, os imóveis abaixo descritos, nos termos das disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Marginal Cinco, Nº 0 - Lote 07 - Quadra 72 – Alpes das Águas – São Pedro/SP, CEP: 13520-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma chácara, localizada na Zona Rural de São Pedro, designada sob nº 07 da quadra 72 do loteamento denominado Chácara Alpes das Águas, a qual contém área de 5.000m², e que mede 50m de frente para à Avenida Marginal 05, igual a medida de largura no fundo, onde divisa com a chácara nº04, por 100m da frente ao fundo, em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com a chácara nº 06 e pelo lado esquerdo com a chácara nº 08.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	13766-7	
Matrícula Imobiliária nº	12.407	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro/SP

Débitos Tributários: R\$ 1.144,16 (Fev/2025). Os débitos tributários serão quitados pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 180.674,99 (Mar/2025).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Vinte e Quatro, Nº 0 - Lote 01 - Quadra 72 - Alpes Das Águas - São Pedro/SP, CEP: 13520-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma chácara sem benfeitorias, designada sob nº01 da quadra nº72, de seus terrenos que compõe o loteamento denominado Alpes das Águas, localizado na zona rural do município de São Pedro. Tem área de 5.022m² e que mede 95m de frente para a rua vinte e quatro; mede 140m da frente aos fundos, do lado direito com quem de frente olha para o imóvel, divisando com parte da chácara nº 09, chácara de nº10, 11, 12; e 108m do lado esquerdo, onde divisa com o lote de nº02 todos da mesma quadra nº72 e loteamento.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	13667-9	
Matrícula Imobiliária nº	14.547	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro/SP

Débitos Tributários: R\$ 1.147,33 (Fev/2025). Os débitos tributários serão quitados pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 181.469,96 (Mar/2025).





LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Dezesseis, Nº 0, Lote 02 - Quadra: 72 - Alpes Das Aguas, São Pedro/SP, CEP: 13520-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma chácara sem benfeitorias, designada sob nº2 da quadra nº72 de seus terrenos que compõe o loteamento denominado Alpes das Águas, localizado na zona rural do município de São Pedro. Tem área de 5.600m² e mede 77m, mais 20,50m de frente para a avenida nº 16 com a avenida nº24; mede 108m da frente aos fundos do lado direito, como quem de frente olha para o imóvel, divisando com a chácara nº 1; mede 100m, onde divisa com a chácara de nº3 e 9m nos fundos onde divisa com parte da chácara de nº9 todas da mesma quadra e loteamento.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	13682-8	
Matrícula Imobiliária nº	14.548	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro/SP

OBS.: Consta uma construção composta por sala, cozinha, banheiro e 2 (dois) quartos, a qual, se encontra pendente de registro. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

Débitos Tributários: R\$ 1.253,49 (Fev/2025). Os débitos tributários serão quitados pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 202.355,99 (Mar/2025).

LOTE 04 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Dezesseis, Nº 0, Lote 12 - Quadra: 74 - Alpes Das Aguas, São Pedro/SP, CEP: 13520-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma chácara sem benfeitorias, designada sob nº12 da quadra nº74 dos terrenos que compõe o loteamento denominado Alpes das Águas, localizado na zona rural do município de São Pedro. Tem área de 6.520m² e mede 74m de frente para a avenida dezesseis, com uma curvatura de 32m e raio de 15, na confluência da Rua Dezesseis com a Avenida Quinze; 132m do lado direito divisando com a Avenida Quinze, como quem da curvatura olha para imóvel, e 125m do lado esquerdo divisando com a chácara de nº13 todas da mesma quadra e loteamento.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	14213 - 1	
Matrícula Imobiliária nº	14.550	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro/SP

OBS.: Consta uma construção composta dividida em 4 cômodos, não definidos, a qual, se encontra pendente de registro. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

Débitos Tributários: R\$ 1.215,42 (Fev/2025). Os débitos tributários serão quitados pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 462.676,60 (Mar/2025).





LOTE 05 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Dezesseis, Nº 0, Lote 13 - Quadra: 74 - Alpes Das Aguas, São Pedro/SP, CEP: 13520-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma chácara, sem benfeitorias, situada na zona rural de São Pedro, designada sob número 13 de quadra 74 do Loteamento denominado chácara Alpes das Águas, possuindo a área superficial de 5.900m², ou seja, mede 59m de frente para a Avenida Dezesseis; 76m nos fundos, divisando com chácara nº11; mede 125m da frente aos fundos do lado direito, divisando com a chácara nº12; mede 75m do lado esquerdo, divisando com a chácara nº14 todas da mesma quadra e loteamento.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	14229-5	
Matrícula Imobiliária nº	15.768	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro/SP

Débitos Tributários: R\$ 1.308,19 (Fev/2025). Os débitos tributários serão quitados pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 213.196,49 (Mar/2025).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto (lote único).

02 – DATAS: A praça única terá início em **01 de julho de 2025, às 14 horas e 30 minutos se encerrará no dia 14 de agosto de 2025, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a **70% do valor de avaliação**. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário, assim como eventuais propostas de valor inferior a este patamar serão submetidas a apreciação do Comitente. O leilão será realizado de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com. Portanto, todas as ofertas devem ser realizadas exclusivamente pelo sítio eletrônico da gestora.

04 – PROPOSTA: Caso seja aceita proposta de pagamento parcelado, o valor da entrada deverá ser efetuado em 24 horas, contados da comunicação formal da aceitação. Caso seja aceita proposta de compra intermediada por financiamento bancário, o arrematante terá 30 dias corridos, contados a partir da comunicação formal da aceitação, para providenciar junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação.

05 – HORÁRIOS: Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF. O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.





06 – LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfa-leiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão.

07 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

08 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão ou da comunicação formal da aceitação da proposta, na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 – FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

11 – POSSE DO ARREMATANTE: Os imóveis encontram-se desocupados e, a posse do arrematante será viabilizada pelo Comitente imediatamente após a confirmação do pagamento do valor do lance ou de correspondente entrada, caso haja referida aceitação da proposta de compra parcelada.

12 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloadado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e prestação assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária, inclusive eventuais retificações em documentos para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e arrematante.

13 – DÉBITOS DO IMÓVEL: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre os imóveis a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas





aos imóveis, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança dos imóveis e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos imóveis e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

14 – RESPONSABILIDADE DAS DESPESAS PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: Será celebrada pelo Proprietário e Arrematante, Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do encerramento do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Arrematante. Havendo pendência documental declarada que impeça a formalização de referido documento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

16 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE JUNTO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS: Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

17 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

18 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade, restando negativo o leilão extrajudicial, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação do Comitente.

19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260 – Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03120-010, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, WhatsApp (11) 97830-1644, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

São Paulo, 12 de maio de 2025.

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

