



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 pelo proprietário, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfa-leiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos das disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua São Geraldo Da Piedade, 64 – Parque Cruzeiro Do Sul – Tatuapé – São Paulo/SP – CEP: 03383-130 **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel residencial, situado à Rua São Geraldo da Piedade, 64, antiga Rua 13, parte do lote nº 12 da quadra nº 9 no Capão Embira, medindo 6,00m de frente, igual medida nos fundos, por 33,00m da frente aos fundos, do lado direito e 33,50m do lado esquerdo, perfazendo a área total de 199,50m². Anteriormente descrito como: um terreno, situado à Rua São Geraldo da Piedade, antiga Rua 13, parte do lote no 12 da quadra nº 09, no Parque Cruzeiro do Sul, no Tatuapé, medindo 6,00m de frente, igual medida nos fundos, por 33,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para/ o terreno, dividindo com o lote nº 13, de Takeki Tu-- boi; 33,50m do outro lado, dividindo com o remanescente do lote no 12, de José Guimarães da Rocha; e dividindo nos fundos com parte do lote nº 23, encerrando/ a área de 199,50m², estando localizado do lado esquerdo de quem da rua supra se dirige para a Rua 08, da qual dista 49,00m.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	303.095.0081-5	
Matrícula Imobiliária nº	72.167	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.: Imóvel constituído por 09 (nove) casas, dispostas da seguinte maneira: 1 (uma) casa com saída para rua, que possui 3 (três) cômodos e banheiro. No corredor dos fundos, possui 1 (uma) casa, que detém 2 (dois) cômodos e banheiro, além de 4 (quatro) casas com 2 (dois) cômodos e banheiro no pavimento superior, e no pavimento inferior possui 4 (quatro) casas, sendo 3 (três) com dois cômodos e banheiro e 1 (uma) com um cômodo e banheiro, por fim possui 2 (duas) garagens.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Eventuais Débitos Tributários ficarão a cargo do Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus ao Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 772.272,22 (Out/2024)

Valor de Lance Mínimo: R\$ 540.590,55

02 – DATAS: A praça única terá início em **13 de janeiro de 2025, às 15 horas e se encerrará no dia 27 de fevereiro de 2025, às 15 horas.**





03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a **R\$ 540.590,55**. 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.alfaleiloes.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 concretizada 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 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leilado. 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 leilado 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 ARREMATAÇÃO: 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

