

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 06/05/2026, ÀS 15:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

### 1. 44 IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

**LOCALIZAÇÃO: SÃO PAULO/SP.**

**LOTE 01 - SÃO PAULO/SP – Bairro Campos Elíseos. APARTAMENTO.** Alameda Eduardo Prado, nº 668. Apto. 5 no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Maria do Carmo.

Área exclusiva 137,32m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 129.622 do 15º RI local. Contribuinte Municipal nº 020.035.0181-9.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras constantes da AV.09 e do R.10.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 636.000,00**

**LOTE 02 – SÃO PAULO/SP – Bairro Planalto Paulista. CASA.** Alameda dos Tacaúnas, nº 38.

Áreas totais: terr. 202,50m<sup>2</sup> e const. estimada no local 186,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 91.726 do 14º RI local. Contribuinte Municipal nº 047.165.0050-0.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 975.000,00**

**LOTE 03 – SÃO PAULO/SP – Bairro Santa Cecília. APARTAMENTO.** Av. General Olímpio da Silveira, nº 196. Apto. 1.005 no 10º andar ou 12º pavimento do Edifício Codema.

Área útil 36,61m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 71.551 do 15º RI local. Contribuinte Municipal nº 020.047.0172-2.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 274.000,00**

**LOTE 04 – SÃO PAULO/SP – Bairro Campos Elíseos. APARTAMENTO.** Av. Duque de Caxias, nº 312. Apto. 42 no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Bracaiúva.

Área útil 101,59m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 67.372 do 5º RI local. Contribuinte Municipal nº 008.053.0070-8.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 604.000,00**

**LOTE 05 – SÃO PAULO/SP – Bairro Bela Vista. APARTAMENTO.** Rua Avanhandava, nº 281. Apto. 91 no 9º pavimento do Edifício Beatriz.

Área 112,83m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 108.178 do 4º RI local. Contribuinte Municipal nº 006.071.0077-1.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora constante do R.4 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 700.000,00**

**LOTE 06 – SÃO PAULO/SP – Bairro Higienópolis. APARTAMENTO.** Av. Higienópolis, nº 318. Apto. 02 no térreo ou 1º pavimento do Bloco "A" Edifício Lugano, com 01 vaga e garagem.

Área útil: 166,84m<sup>2</sup> e 20,29m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 80.622 do 2º RI local. Contribuinte Municipal nº 007.043.0118-0.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora constante do R.6 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.619.000,00**

**LOTE 07 – SÃO PAULO/SP – Bairro Bela Vista. APARTAMENTO.** Praça Quatorze Bis, nº 82. Apto. 92 no 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Coraci.

Área privativa 95,59m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 2.523 do 4º RI local. Contribuinte Municipal nº 010.035.1055-8.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 714.000,00**

**LOTE 08 – SÃO PAULO/SP – Bairro Bom Retiro. PRÉDIO MISTO - LOJA e 02 APARTAMENTOS.** Rua Newton Prado, nºs 172/174.

Áreas totais: terr. 139,50m<sup>2</sup> e const. estimada no local 186,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 51.434 do 8º RI local. Contribuinte Municipal nº 019.085.0002-6.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída/privativa/útil que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.849.000,00**

**LOTE 09 – SÃO PAULO/SP – Santa Cecília/Vila Buarque. PREDIO.** Rua Martinico Prado, nº 25.

Área construída 1.451,30m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 89.447 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 011.045.0011-6.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs.19 e 35 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 10.233.000,00**

**LOTE 10 – SÃO PAULO/SP – Bairro Bela Vista. PRÉDIO.** Rua Pedroso, nº 293/295, esquina com a Rua Martiniano de Carvalho.

Áreas totais: terr. 75,60m<sup>2</sup> e const. estimada no local 300,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 124.722 do 1º RI local. Contribuinte Municipal nº 033.010.0012-6.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 3.588.000,00**

**LOTE 11 – SÃO PAULO/SP – Bairro Aclimação. CASA.** Rua Salvador Corrêa, nº 211 – Parte dos Lts. 11 e 12 da Qd. “D” do Morro da Aclimação.

Áreas totais: terr. 132,50m<sup>2</sup> e const. estimada no local 161,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 115.475 do 16º RI local. Contribuinte Municipal nº 038.067.0054-0.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.592.000,00**

**LOTE 12 – SÃO PAULO/SP – Bairro Lapa. PRÉDIO COMERCIAL.** Parte ideal - 5/6 do prédio localizado na Rua Barão de Jundiá, nºs 84 e 86.

Áreas totais: terr. 84,100m<sup>2</sup> e const. estimada no local 148,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 72.223 do 10º RI local. Contribuinte Municipal nº 023.028.0036-2.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo coproprietário ou pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.082.000,00**

**LOTE 13 – SÃO PAULO/SP – Bairro República. PRÉDIO.** Rua Rego Freitas, nº 483/485.

Áreas totais: terr. 201,50m<sup>2</sup> e const. estimada no local 150,00m<sup>2</sup>.

Imóvel unificado fisicamente com a Matr. nº 18.464 do 5º RI local - Contribuinte Municipal nº 007.082.0003-6 (Lote 17).

Matrícula nº 18.465 do 5º RI local. Contribuinte Municipal nº 007.082.0002-8.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.671.000,00**

**LOTE 14 – SÃO PAULO/SP – Bairro República. PRÉDIO.** Rua Rego Freitas, nº 487/495.

Áreas totais: terr. 201,50m<sup>2</sup> e const. estimada no local 320,00m<sup>2</sup>.

Imóvel unificado fisicamente com a Matr. nº 18.465 do 5º RI local - Contribuinte Municipal nº 007.082.0002-8 (Lote 16).

Matrícula nº 18.464 do 5º RI local. Contribuinte Municipal nº 007.082.0003-6.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.849.000,00**

**LOTE 15 – SÃO PAULO/SP – Bairro Cerqueira Cesar/Bela Vista. APARTAMENTO.** Rua Barata Ribeiro, nº 396, apto. 134 no 13º andar ou 14º pavimento do Edifício Barata Ribeiro, 1 Vaga.

Area útil 97,36m<sup>2</sup>, área comum 30,45m<sup>3</sup>, área construída 127,81m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 51.836 do 13º RI local. Contribuinte Municipal nº 010.048.0342-7.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 945.000,00**

**LOTE 16 – SÃO PAULO/SP – Santa Cecília/Vila Buarque. PREDIO.** Rua Jaguaribe, nº 76, 82, 84, 88, 90,92 e 96 e Rua Frederico Abranches, nº 43.

Area do terreno 1.144,81m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 152.360 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.036.0008-7, 007.036.0009-5, 007.036.0010-9, 007.036.0011-7 e 007.036.0091-5.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 11.328.000,00**

**LOTE 17 – SÃO PAULO/SP – Bairro Indianópolis/Moema. APARTAMENTO.** Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, nº 555, apto. 83, no 8º andar do Edifício Hoscár Morozini, com 2 vagas determinadas.

Area privativa 79,420m<sup>2</sup>, área de garagem 57,480m<sup>2</sup>, área real comum 56,316m<sup>2</sup> e área real total 193,216m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 130.713 do 14º RI Local. Contribuinte Municipal nº 041.103.0211-0.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.372.000,00**

**LOTE 18 – SÃO PAULO/SP – Bairro Jabaquara/Vila Fachini. CASA.** Avenida Muzambinho, nº 610.

Area construída 42,00m<sup>2</sup> e área total 202,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 110.787 do 8º RI Local. Contribuinte Municipal nº 091.129.0056-7.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro

Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 452.000,00**

**LOTE 19 – SÃO PAULO/SP – Bairro Consolação/Bela Vista. APARTAMENTO.** Avenida Nove de Julho, nº 624, apto. 182, no 18º andar do Edifício dos Estados.

Area total de 48,32m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 61.374 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 006.020.0481-0.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 316.000,00**

**LOTE 20 – SÃO PAULO/SP – Bairro do Cordeiro/Santo Amaro. PREDIO.** Avenida Santo Amaro, nº 5454.

Area construída 169,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 272.029 do 15º RI Local. Contribuinte Municipal nº 085.012.0100-6.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.494.000,00**

**LOTE 21 - SÃO PAULO/SP – Bairro do Cordeiro/Santo Amaro. PREDIO.** Avenida Santo Amaro, nº 5.458.

Area construída 146,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 272.030 do 15º RI Local. Contribuinte Municipal nº 085.012.0101-4.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.346.000,00**

**LOTE 22 – SÃO PAULO/SP – Bairro Sé/Centro Histórico de São Paulo. PREDIO.** Avenida São João, nº 126/128.

Area total 710,30m<sup>2</sup> e área construída 3.893m<sup>2</sup> (conforme prefeitura).

Matrícula nº 81.637 do 4º RI Local. Contribuinte Municipal nº 001.061.0012-2.

**Obs.:** (i) Imóvel parcialmente ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 12.800.000,00**

**LOTE 23 – SÃO PAULO/SP – Bairro Santa Cecilia/Campos Elíseos. PREDIO.** Alameda Barão de Limeira, nº 597.

Area do terreno 264,69m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 126.230 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 008.032.0011-0.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro

Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.617.000,00**

**LOTE 24 – SÃO PAULO/SP – Jardim Nossa Senhora do Carmo. PREDIO.** Avenida Afonso de Sampaio e Sousa, nº 444, 448, 458, 466 e 474.

Area total 1.049,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 17.589 do 9º RI Local. Contribuinte Municipal nº 145.078.0060-8.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo coproprietário ou pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa da Indisponibilidade da Av.12.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 3.568.000,00**

**LOTE 25 – SÃO PAULO/SP – Bairro Santa Cecilia/Higienópolis. APARTAMENTO.** Avenida Angelica, nº 1.205, apto. A-5 no 5º andar ou 7º pavimento do Edifício Santa Sofia, 1 vaga de garagem.

Area construída 175,17m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 131.067 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.043.0304-3.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.527.000,00**

**LOTE 26 – SÃO PAULO/SP – Bairro Consolação/Centro. PREDIO.** Rua Major Quedinho, nºs 346, 340, 334.

Area do terreno 424,27m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 74.942 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 006.030.0018-5.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs. 14, 16, 17 e 21 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 7.988.000,00**

**LOTE 27 – SÃO PAULO/SP – Bairro Praça da República. APARTAMENTO.** Praça da República, nº 80, apto. 705 no 7º andar do Edifício Ester.

Area 96,91m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 45.353 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 006.006.0027-0.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 700.000,00**

**LOTE 28 – SÃO PAULO/SP – Sé/Centro Histórico. PREDIO.** Praça da Sé, nº 403 e 411.

Area construída 2.054m<sup>2</sup> (conforme prefeitura).

Matrícula nº 115.435 do 4º RI Local. Contribuinte Municipal nº 005.028.0021-6.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora da AV.22 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 7.600.000,00**

**LOTE 29 – SÃO PAULO/SP – Consolação/República. VAGA DE GARAGEM.** Rua Araujo, nº 154, box 5 e 2, no 5º pavimento do Edifício Garagem Automática Araujo.

Area privativa 20,00m².

Matrícula nº 5.046 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.086.0297.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil/comum que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 101.000,00**

**LOTE 30 – SÃO PAULO/SP – Bairro Ipiranga. CASA.** Rua Bom Pastor, nº 1140.

Area do terreno 218,75m².

Matrícula nº 124.537 do 6º RI Local. Contribuinte Municipal nº 040.076.0010-4.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora da Av.5 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 303.000,00**

**LOTE 31 – SÃO PAULO/SP – Santa Cecília. APARTAMENTO.** Rua Conselheiro Brotero, nº 1030, apto. 132 no 13º andar ou 15º pavimento do Edifício Planalto.

Area privativa 101,002m².

Matrícula nº 126.665 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal Nº 020.073.0196-2.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 858.000,00**

**LOTE 32 – SÃO PAULO/SP – Perdizes. PREDIO.** Rua Coronel Mello de Oliveira, nº 1.116.

Area do terreno 210,00m².

Matrícula nº 101.845 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 023.078.0032-8

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora da Av.4 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.141.000,00**

**LOTE 33 – SÃO PAULO/SP – Santa Cecília/Higienópolis. PREDIO.** Rua Dona Veridiana, nº 390 e 398.

Area do Terreno 461,80m<sup>2</sup>

Matrícula nº 125.773 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.045.0478-2.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 6.516.000,00**

**LOTE 34 – SÃO PAULO/SP – Jardim Anália Franco. CASA.** Rua Eunice Weaver, nº 92.

Áreas totais lançadas no Cadastro Municipal: terr. 125,00m<sup>2</sup> e constr. 133,00m<sup>2</sup>.

Transcrição nº 159.506 do 9º RI Local. Contribuinte Municipal nº 054.265.0025-8.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 810.000,00**

**LOTE 35 – SÃO PAULO/SP – Pinheiros. CASA.** Rua Fradique Coutinho, nº 297.

Area do terreno 400m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 95.640 do RI Local. Contribuinte Municipal nº 015.008.0053-8.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 6.273.000,00**

**LOTE 36 – SÃO PAULO/SP – Santa Cecília/Vila Buarque. CASA.** Rua Jaguaribe, nº 398 e 402.

Area do terreno 300m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 89.323 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.026.0031-8.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs.5 e 11 da referida matrícula.

**VALOR MINIMO: R\$ 5.770.000,00**

**LOTE 37 – SÃO PAULO/SP – Santa Cecília/Vila Buarque. CASA.** Rua Jesuíno Paschoal, nº 101.

Area do terreno 193,55m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 123.948 do 2º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.036.0041-9.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 3.112.000,00**

**LOTE 38 – SÃO PAULO/SP – Jardim Paulista/Itaim Bibi. APARTAMENTO.** Rua Joaquim Floriano, nº 892, apto.22 no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Andirá.

Area útil 76,92m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 123.823 do 4º RI Local. Contribuinte Municipal nº 016.099.0078-2.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 686.000,00**

**LOTE 39 – SÃO PAULO/SP – Sé/Centro. CONJUNTO.** Rua Líbero Badaró, nº 293, conjunto 7-A no 7º pavimento do Edifício Conde Prates.

Area construída 338,615m<sup>2</sup> e 190,56m<sup>2</sup> de terraço.

Matrícula nº 67.049 do 4º RI Local. Contribuinte Municipal nº 001.079.0014-9.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída/privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) Consta na Av.11 da referida matrícula que o imóvel foi gravado com a clausula de impenhorabilidade.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 3.517.000,00**

**LOTE 40 – SÃO PAULO/SP – Consolação/Vila Buarque. PREDIO.** Rua Marques de Itu, nº 665.

Area do terreno 328m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 59.073 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 007.056.0005-1.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora da Av.9 da referida matrícula.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 5.143.000,00**

**LOTE 41 – SÃO PAULO/SP – Consolação/Higienópolis. APARTAMENTO E BOX.** Rua Rio de Janeiro, nº 67, apto. 112 no 11º andar ou 13º pavimento do Edifício Mansão Victor Hugo.

Area útil 164,54m<sup>2</sup>, área comum 43,24m<sup>2</sup> e área total 207,78m<sup>2</sup> (Apto).

Area útil 29,83m<sup>2</sup> (Box).

Matrícula nº 4.293 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 011.092.0046-3. (Apto).

Matrícula nº 4.294 do 5º RI Local. Contribuinte Municipal nº 011.092.0062-5. (Box).

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso;

**VALOR MÍNIMO: R\$ 1.877.000,00**

**LOTE 42 – SÃO PAULO/SP – Vila Matilde/Cidade Patriarca. CASA.** Rua São Donaciano, nº 57.

Area do terreno 284,30m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 10.492 do 16º RI Local. Contribuinte Municipal nº 058.191.0006-9.

**Obs.:** (i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas

de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(iv)** Consta na AV.6 da referida matrícula que o imóvel foi gravado com clausula vitalícia de inalienabilidade.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 760.000,00**

**LOTE 43 – SÃO PAULO/SP – Sé/Centro. PREDIO.** Rua São Bento, nº 366 e 370.

Area do terreno 462m<sup>2</sup> e área construída 4935,56m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 51.461 do 4º RI Local. Contribuinte Municipal nº 001.073.0010-9.

**Obs.:** **(i)** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; **(ii)** Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; **(iii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(iv)** A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs.81, 84, 85, 86 e 87.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 17.929.000,00**

**LOTE 44 – SÃO PAULO/SP – Sé/Centro. PREDIO.** Rua São Bento, nº 500 e 506.

Area do terreno 403m<sup>2</sup> e área construída 4.070m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 160.981 do 4º RI Local. Contribuinte Municipal nº 001.063.0017-2.

**Obs.:** **(i)** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante; **(ii)** Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; **(iii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; **(iv)** Consta na Av.3 que 10,33% do imóvel foi gravado com as cláusulas de Inalienabilidade e Impenhorabilidade; **(v)** Consta na Av.4 que 4% do imóvel foi gravado com as cláusulas de Incomunicabilidade, Impenhorabilidade e Inalienabilidade; **(viii)** Consta na Av.8 que 1,2462% do imóvel foi gravado com a clausula de Inalienabilidade.

**VALOR MÍNIMO: R\$ 17.100.000,00**

## **2. Das Visitas Prévias aos Imóveis.**

**2.1.** Os imóveis estão ocupados, portanto, não há como os interessados procederem com visita prévia à realização do Leilão. As fotos dos imóveis divulgadas em nosso site foram extraídas de laudos de avaliação recentes (set. e out/2024).

## **3. Lances.**

**3.1.** Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

## **4. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

**4.1.** Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

**4.1.1. Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

**4.1.2. Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

**4.1.3.** Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

## **5. Como Participar do Leilão Online.**

**5.1.** Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), 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.

**5.2.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**5.3.** Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**5.4.** Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

**5.5.** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

## **6. Proposta para Compra.**

**6.1.** Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

**6.2.** Este edital não contempla a opção de pagamento parcelado, ou seja, o pagamento é **somente à vista**. A critério exclusivo do VENDEDOR, após o encerramento do leilão, casos pontuais poderão ser analisados também com proposta de pagamento parcelado, ficando o imóvel como garantia do VENDEDOR, mediante Alienação Fiduciária.

**6.3.** A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

## **7. Condução do Leilão.**

**7.1.** Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

**7.2.** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

**7.3.** Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3149-4600 ou via e-mail: [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br).

**7.4.** A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, incluindo, mas não se limitando a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A VENDEDORA poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. A VENDEDORA terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para aprovar ou não a análise cadastral do ARREMATANTE ou da proposta ofertada, sendo que nesta última, inclui-se ainda a aprovação do valor ofertado. (item 7). A não aprovação da venda pela VENDEDORA não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

## **8. Condições de pagamento:**

### **8.1. À VISTA, sem desconto; ou**

**8.2. PARCELAMENTO: Sinal mínimo de 30%** ao VENDEDOR e o saldo devedor remanescente (até 70%) em até **11 (onze)** com juros de 1% ao mês + IGPM (se negativo, não será aplicado indexador), vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data do pagamento do sinal, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR.

**8.3.** Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento da **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação ao Leiloeiro.

## **9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

**9.1.** Finalizado o Leilão, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

**a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

**b) Venda à vista:** Seja agendado para que **em até 30 (trinta) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado pelo COMPRADOR o pagamento do **valor integral** da arrematação, em conta informada pela VENDEDORA.

**c) Venda parcelada:** Seja agendado para que **em até 30 (trinta) dias** ocorra a assinatura do Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR e concomitantemente seja efetuado pelo ARREMATANTE o pagamento do **valor do sinal** da arrematação, em conta informada pela VENDEDORA, desde que já tenha sido pago pelo ARREMATANTE o valor integral do financiamento junto a OKNO (parcelas vencidas e vincendas), mediante comprovação documental. **Obs.:** tal prazo poderá ser postergado, a depender da dificuldade do ARREMATANTE em fazer todas essas quitações.

**d)** A venda do lote com **“parte ou metade ideal” e/ou “ocupado”**, poderá estar condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo coproprietário e/ou pelo locatário, que terão o prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a realização do leilão, para manifestar seu interesse na compra do imóvel.

**9.2.** Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

**9.3.** O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro, o comprovante de pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 9.6 deste edital.

**9.4. Para arrematação à vista,** a VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra **em até 30 (trinta) dias** após a aprovação da venda, no ato do pagamento do valor integral da arrematação, desde que já tenha sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES, desde que já tenha sido pago pelo ARREMATANTE o valor integral do financiamento junto a OKNO (parcelas vencidas e vincendas), mediante comprovação documental. **Obs.:** tal prazo poderá ser postergado, a depender da dificuldade do ARREMATANTE em fazer todas essas quitações.

**9.5. Se o pagamento for a prazo,** a VENDEDORA outorgará a Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR **em até 30 (trinta) dias** após a aprovação da

venda, no ato do pagamento do sinal da arrematação, desde que já tenha sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

**9.6.** Até a data da assinatura/lavatura da Escritura Pública de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**9.7.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo da VENDEDORA, excluindo impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

**9.8.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR, o ARREMATANTE deverá apresentar à VENDEDORA, no prazo de **até 30 (trinta) dias** a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais da VENDEDORA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

**9.9.** Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**9.10. Débitos:** A VENDEDORA garante que os imóveis não possuem débitos até a data do leilão.

## **10. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel**

**10.1.** Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

## **11. Penalidades**

**11.1.** O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos 5% correspondentes a comissão do leiloeiro, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32 e poderá também a VENDEDORA tomar todas as providências que se fizerem necessárias.

**11.2.** Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será

banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **MEGA LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

**11.3.** Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## **12. Disposições Gerais.**

**12.1.** A responsabilidade da VENDEDORA pela Evição de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

**12.2.** Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

**12.3.** As fotos dos bens, disponibilizadas no site do Leiloeiro, são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física (visita externa, visto que os imóveis estão sendo vendidos como ocupados) e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

**12.4.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas 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.

**12.5.** Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **“Entrar ou Criar Conta”** no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

**São Paulo/SP, 1º de abril de 2026.**

**Anexo 1 – Proposta De Compra**

**À Mega Leilões,**

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): \_\_\_\_\_ Leilão: \_\_\_\_\_ Data: \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

**Descrição do (s) lote (s):**


**Valor da Proposta:**

R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.**

**Dados do proponente:**

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.		
_____, ____ de _____ de 2026. Ass: _____		