
EDITAL DE LEILÃO:

VENDEDORES: HELIO RIBEIRO ALVES, inscrito no CPF nº 056.471.968-45, bem como sua conjugê ELIDA CONDE ALVES, inscrita no CPF nº 072.321.118-35

Data do Leilão: **15 de janeiro de 2026 às 14h00**

LEILOEIRO OFICIAL: WALDYR CONDE PETRONI – JUCESP 1484

Leilão on-line: www.petrozinileiloes.com.br

WALDYR CONDE PETRONI, na qualidade de Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 1484, devidamente autorizado pelos VENDEDOR levará a PÚBLICO LEILÃO os lotes abaixo descritos e caracterizados, os quais serão apresentados e vendidos sucessivamente, na modalidade “Maior Lance”, que se regerá pelas normas e disposições consignadas neste Edital. O Leilão será realizado de forma “on line” através do site www.petrozinileiloes.com.br por seu Leiloeiro Oficial, Waldyr Conde Petroni, JUCESP 1484.

1 - IMÓVEL EM LEILÃO:

1.1. LOTE 1: Uma casa e respectivo terreno situados à Rua Lavrinhas nº 203 (atualmente Rua Aragão nº 1027) , parte dos lotes 199 a 201, da Vila Mazzei, 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo o terreno 11,00 metros de frente para a referida Rua, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 160,00 metros quadrados (Av.9 por meio de requerimento retificou a área para 220,00 metros quadrados), confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 203 de Concetta Farina, e de outro lado e nos fundos com propriedade de Riotaro Ikamcto, confinando atualmente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 1.029, do lado esquerdo com o prédio nº 1.025, e pelos fundos com a casa nº 2 da Rua Alexandrina. Contribuinte nº 070.230.0252-9.

2 - CONDIÇÕES DE VENDA:

2.1. O lote será considerado em negociação a quem ofertar maior lance, partindo-se do preço mínimo de venda, a saber:

LOTE 01 – Preço mínimo R\$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), mais 5% de comissão do leiloeiro.

2.2. A negociação será considerada perfeita e acabada após a aprovação do lance por parte do Vendedor, não bastando a informação no site de que o lote foi arrematado.

2.3. Caso não tenham lances diretos no sistema, o interessado poderá encaminhar PROPOSTA DE COMPRA, que deverá conter o valor a ser pago pelo interessado, prazo, condições, se pretende financiar, vale dizer, todos os elementos necessários para negociação, além de prever o pagamento da comissão de 5% do Leiloeiro Oficial.

2.4. A proposta será encaminhada ao LEILOEIRO OFICIAL para análise e início de tratativas com o VENDEDOR. Após as tratativas e conclusão do negócio o interessado pagará, além do valor negociado diretamente com o Vendedor, a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial.

3 - DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

3.1. Após a aprovação do Vendedor (item 2.2. acima), o Arrematante terá o prazo de 3(três) dias úteis para pagamento: a) Da integralidade do valor da arrematação na conta da VENDEDOR, a ser efetuado por TED pelo Arrematante; b) Do sinal e princípio de pagamento conforme convenção em acordo ou compromisso de compra e venda entre Comprador e Vendedor, na hipótese de proposta aprovada. c) Comissão de 5% (cinco por cento) na conta do LEILOEIRO OFICIAL, sobre o valor do lance de arrematação ou sobre a proposta aprovada entre Comprador e Vendedor.

4 - COMO PARTICIPAR DO LEILÃO “ON-LINE”:

4.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade 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, 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. 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 sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5 - FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/INSTRUMENTO AQUISITIVO:

5.1. A Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada pelo VENDEDOR no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da arrematação, cabendo a escolha do cartório ao VENDEDOR, devendo o Arrematante se dirigir e fazer presente ou por procuração pública no dia e hora agendados para a lavratura.

5.2. A transmissão da posse direta pelo VENDEDOR se dará conjuntamente com a outorga da escritura pública de compra e venda. Cód. do Leilão: 825/TJ

5.3. Na hipótese de proposta aprovada entre COMPRADOR E VENDEDOR a outorga da escritura pública de compra se fará nos termos do compromisso de compra e venda assinado entre as partes ou das condições da proposta, bem como a imissão na posse se fará de acordo com essas tratativas.

5.4. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado, no respectivo Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio.

6 - DOS IMPOSTOS E DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

6.1. O VENDEDOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data do Leilão.

6.2. A partir da arrematação em Leilão, o ARREMATANTE/COMPRADOR passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel 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 do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regulizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

6.3. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

7 - DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL:

7.1. Os imóveis serão Leiloados e vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, 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 dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, Cód. do Leilão: 825/TJ portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por

eventual regularização acaso necessária.

7.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

7.3. O ARREMATANTE declara-se ciente que, caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes serão de sua inteira responsabilidade e custeadas pelo mesmo, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

8 - PENALIDADES:

8.1. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores do ARREMATANTE, 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, excluindo o VENDEDOR de qualquer penalidade.

9 – ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O VENDEDOR:

9.1. DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 05/12/2025.

9.2. O Vendedor será responsável por todos os débitos de IPTU anteriores a data da arrematação, ficando assim o Arrematante livre de quaisquer ônus de IPTU anteriores a arrematação.

10 - DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo ARREMATANTE, 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 ARREMATANTE 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, a menos que expressamente autorizadas pelo vendedor.

10.2. As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de

vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações dos imóveis.

11.3. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro, sem que caiba ao proponente/interessados direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

11.4. 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. Cód. do Leilão: 825/TJ

11.5. A responsabilidade do Leiloeiro limita-se exclusivamente à condução do leilão e intermediação, não respondendo por vícios ocultos, ônus, contaminação ou irregularidades do imóvel. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.