LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – IMÓVEL DE PARTICULAR

RENAN SOUZA SILVA, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.076, Leiloeiro Oficial da **Silva Leilões**, localizada na Avenida da Liberdade, : 01310-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 96390-0817, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo proprietário, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.silvaleiloes.com.br, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos das disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Alsácia, nº 280, Apto 110, Jardim Aeroporto, São Paulo/SP, CEP: 04630-010.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	089.397.0010-4
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	111252.2.0302016-14
CARTÓRIO:	15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Unidade nº 110 de categoria HIS, do grupo 2 localizada no 1º pavimento do condomínio denominado Metrocasa Congonhas, situado na Rua Alsácia, nº 280, no Bairro Campo Belo, 30º subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa coberta edificada de 32,19m²; a área comum coberta edificada de 8,2707m²; a área total coberta edificada de 40,4607m²; a área comum descoberta de 3,4260m², e a área total construída + descoberta de 43,8867m², equivalente a fração ideal de 0,0127369 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: O condomínio é composto por 2 elevadores, portaria 24 horas, Academia, playground, Rampas de acesso, Lavanderia no Prédio e Área verde. O apartamento é composto por quarto, sala com 2 ambientes, cozinha, banheiro e varanda. O imóvel será vendido com os seguintes bens: **Cozinha**: armário de cozinha com 8 portas e 1 gaveta, 1 interfone, 1 quadro com rolhas de vinho, 6 garfos, 6 facas, 6 facas de sobremesa, 7 colheres, 3 colheres médias, 2 espátulas de manteiga, 3 garfos de sobremesa, 4 colheres de sobremesa, 1 espátula para bolo, 1 ralador, jogo de talheres de silicone vermelho, 1 amassador de batata, 1 triturador de alho, 2 pegadores de macarrão, 1 concha pequena, 3 copos com tampa, 1 saleiro, 1 copo medidor, 1 escorredor de louça, 1 escumadeira para fritura, 1 coador de alumínio, 3 bowls de alumínio, 1 escorredor de macarrão, 4 potes com tampa, 1 jarra de plástico (dosador), 1 tampa avulsa, 1 pote pequeno avulso, 1 leiteira, 1 panela com tampa, 1 panela pequena sem tampa, 1 frigideira com tampa, 1 panela de pressão, 1 pote avulso sem tampa, 1 frigideira para ovos, 1 recipiente de alumínio, 1 coador de café plástico, 1 coifa, 1 cooktop de 4 bocas, 1 fogão elétrico de 2 bocas, 1 toalha branca, 1 lixeira de pia, 1 porta detergente e bucha de louça, 1 rodo de pia, 1 torneira funcional, 6 pratos de porcelana, 6 pratos rasos de porcelana, 3 pratos de sobremesa, 3 bowls de porcelana, 2 pratos de sopa, 1 xícara de vidro, 1 xícara de porcelana, 2 taças de champanhe, 4 copos de vidro, 4 xícaras de porcelana coloridas, 6 xícaras pequenas de vidro, 1 jarra preta pequena, 1 secador de salada, 1 micro-ondas, 1 geladeira, 1 pote rosa, 1 pote de sal e 1 jarra de água. **Sala:** 1 mesa com 3 cadeiras, 1 estante de madeira, 1 TV LG de 55 polegadas, 1 controle remoto, 1 controle do ar-condicionado, 1 hack com 4 gavetas, 1 sofá retrátil, 2 almofadas coloridas, 1 espelho de parede (sofá) e 1 jogo de cortinas. **Varanda**: 1 aspirador de pó, 1 pá de chão, 1 rodo e 1 vassoura. **Quarto**: 1 poltrona, 1 cama de casal, 2 travesseiros, 1 cobertor azul, 3 lençóis com elástico, 1 ar-condicionado, 1 guarda-roupa com 3 portas de correr, 1 espelho e 4 gavetas, 1 edredom, 3 fronhas, 2 toalhas de rosto, 6 cabides e 1 cortina. **Banheiro**: armário embutido com 2 portas e 1 gaveta, 1 cuba, 1 torneira, 1 espelho com 1 porta lateral, vaso sanitário com caixa de descarga, 1 suporte para toalhas, 1 suporte para papel higiênico, 1 box de vidro, 1 chuveiro e 1 lixeira pequena. **Geral:** 5 lustres.

OBS. 02: O proprietário comitente permanecerá locando temporariamente o imóvel, podendo paralisar as locações com a efetiva arrematação, garantindo clareza nas condições de posse e transição do bem.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 375.000,00 (Abr/2025).
VALOR DE LANCE MÍNIMO: R$ 289.000,00.

DÉBITOS: Eventuais Débitos Tributários, Condominiais e/ou Taxas Associativas até a data da Arrematação, serão adimplidos pelos proprietários.

DATAS DO LEILÃO
Praça Única: Início em: 11/12/2026, às 15 horas e término em: 11/03/2027, às 15 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** ao lance mínimo estipulado. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário, **serão submetidas à apreciação do Comitente**. O leilão será realizado de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.silvaleiloes.com.br**.** Portanto, todas as ofertas devem ser realizadas exclusivamente pelo sítio eletrônico da gestora.

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visitação, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: contato@silvaleiloes.com.br. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a acompanhar as visitas, bem como a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro e outros meios de comunicação, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.silvaleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa.

PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).

PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

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.

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 leiloado. 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: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação, pois a obrigação é irretratável e irrevogável de aquisição do bem contemplado por esse Edital. 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 acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão de 6% (seis por cento) sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

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.

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, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: **O imóvel encontra-se desocupado** e a posse do arrematante será viabilizada pelo Comitente em até 30 dias após a confirmação do pagamento do valor do lance.

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 leiloado até a data da

arrematação, **entregando o bem desembaraçado e livre de ônus ao arrematante**, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e prestarão 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.



DÉBITOS DO IMÓVEL: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio, taxas associativas 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, laudêmios, 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.



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 n° 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.



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.



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 n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos "Condições de Venda" deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, n° 302, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01310-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 96390-0817. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital será realizada nos termos do artigo 886 do CPC.

São Paulo, 11 de novembro de 2026.

RENAN SOUZA SILVA - LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP Nº 1.076