

Edital de Leilão Extrajudicial – Venda Direta**Leilão Online - Dia 19/10/2026 – às 15:00**

C.A.A.D., também assina **C.A.D.**, CPF nº XXX.560.8X8-XX, na qualidade de proprietária/vendedora, nos termos do Decreto Lei nº 21.981/32 e pelas normas contidas neste Edital de Leilão, tornam público que venderão, através de Leilão Público Extrajudicial, na modalidade **"MAIOR LANCE OU OFERTA"**, respeitando o valor mínimo para venda condicionada dos BENS, os imóveis no estado físico em que se encontram, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, relacionados a seguir:

LOTE ÚNICO: Uma área com aproximadamente 4.315,00m², constituída por 04 terrenos, com edificação de cerca de 170,00m² de área construída, composta por 02 casas, sendo uma principal, casa de caseiro e depósito, situados na Estrada da Água Santa e Avenida Guatambus, Bairro Eldorado, São Paulo/SP, assim constituídos:

Lote 01 – Matrícula nº 404.743 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:

TERRENO situado na Estrada Água Santa, lado par, com frente também para viela projetada sem nome, com a qual faz esquina, constante do lote 08 da quadra 10, no bairro do Mato Virgem, do loteamento denominado Sítio Eldorado, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, distante 73,83m da Estrada da Olaria, que assim se descreve: "tem início no ponto '1', no alinhamento par da Estrada Água Santa, na divisa com o imóvel s/nº da mesma Estrada, transcrito sob o nº 173.109, neste Serviço Registral, e segue 10,00m com azimute de 272°12'34" pelo alinhamento da Estrada Água Santa até o ponto '2'; deflete à direita e segue 48,71m com azimute de 350°27'16" pelo alinhamento projetado de uma viela sem nome até o ponto '3'; deflete à direita e segue 18,99m com azimute de 89°48'54" confrontando com o imóvel nº 58 da Avenida dos Guatambus, matriculado sob o nº 69.582, neste Serviço Registral, com o imóvel nº 60/62/66 da mesma avenida, transcrito sob o nº 173.672, neste Serviço Registral, até o ponto '4'; deflete à direita e segue 48,60m com azimute de 181°05'14" confrontando com o imóvel s/nº da Estrada Água Santa, transcrito sob o nº 173.109, neste Serviço Registral, até o ponto '1', encerrando uma área de 698,70m²". Contribuinte nº 161.087.0047-4;

Lote 02 – Matrícula nº 465.609 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP:

TERRENO situado na Estrada da Água Santa, lote nº 09 da quadra nº 10, no Sítio Eldorado, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 18,05m de frente, por 49,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 906,00m², confrontando pelo lado direito com o lote nº 10, e nos fundos com os lotes nºs 56 e 57 de propriedade de Ezio Donati, e pelo esquerdo de quem da Estrada da Água Santa olha para o imóvel, com propriedade do Espólio de Olavo Lacerda de Camargo e outros. Contribuinte nº 161.087.0003-2;

Lote 03 – Matrícula nº 465.610 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP:

PRÉDIO situado na Estrada da Água Santa, nº 275, e seu respectivo terreno constante do lote nº 10 da quadra nº 10, no Bairro "Mato Virgem", do Sítio Eldorado, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área de 875,00m², medindo 50,00m de altura, por 17,50m de largura, confrontando a Nordeste com José Rufino, e dos outros lados com Olavo Lacerda de Camargo, distante

260,00m da Estrada Pedreira – Alvarenga, e distando 20 quilômetros do marco zero. Contribuinte nº 161.087.0022-9; e **Lote 04 – Matrícula nº 465.611 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** TERRENO situado na Estrada do Guatambi, lotes nºs 56 e 57 da quadra nº 10, no Sítio Eldorado, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 51,06m de frente para a Estrada do Guatambi, confrontando de ambos os lados com propriedade do Espólio de Olavo Lacerda de Camargo e outros, e pelos fundos em parte com Ezio Donati (lotes nºs 09 e 10), e em parte com José Rurino, respectivamente nas extensões de 31,00m, 64,06m e 33,60m, encerrando a área de 1.608,00m². Contribuinte nº 161.087.0011-3.

Observação: Os imóveis estão devidamente regularizados, com pendente a averbação do inventário de P.A.D., que será feito pela promitente vendedora.

Agendamento de visitas com o Leiloeiro Público Oficial.

Avaliação R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais).

LANCE MÍNIMO CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DO COMITENTE: R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).

O Leilão será realizado no dia **19/10/2026** com início do encerramento às **15:00** horas somente na modalidade ON-LINE, através do endereço eletrônico <https://agsleiloes.com.br/>, conduzido pelo **Leiloeiro Oficial DANIEL BIZERRA DA COSTA**, Matrícula JUCESP 1175.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

1. OBJETO

1.1. A alienação do imóvel relacionado no anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.agsleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DAS COMITENTES VENDEDORAS

4.1. As COMITENTES VENDEDORAS, legítimas proprietárias, declaram sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja informada no texto do lote, com a respectiva obrigação quanto à regularização.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, observando o valor mínimo condicionado, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se às COMITENTES VENDEDORAS o direito de liberar ou não os imóveis pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.4. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoado, quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelas COMITENTES VENDEDORAS, para fins de concretização da transação.

5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.14. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por cheque administrativo, depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pelas COMITENTES VENDEDORAS, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À Vista, sendo 5% (cinco por cento) do preço em até 24 horas após a homologação do leilão à título de sinal e o saldo correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) na lavratura da escritura, que deverá ocorrer em até 120 dias, contados da data do registro do inventário.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, pagará ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas da homologação do certame, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação dos imóveis relacionados será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. As COMITENTES VENDEDORAS deverão lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 120 (cento e vinte) dias, contados do registro do inventário após a homologação do leilão, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, 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.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte das COMITENTES VENDEDORAS.

8.4. As COMITENTES VENDEDORAS se obrigam a fornecer ao arrematante ficha de matrícula dos imóveis atualizada, com negativa de ônus e alienações, e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá às COMITENTES VENDEDORAS.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfaz-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 10% (dez por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. As COMITENTES VENDEDORAS responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando os títulos aquisitivos das COMITENTES VENDEDORAS, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade das COMITENTES VENDEDORAS pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartorários atualizados.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento do valor total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelas COMITENTES VENDEDORAS de quaisquer direitos ou faculdades que lhes concede a lei e este edital importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito, via e-mail contato@agsleiloes.com.br

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.