

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL**  
**NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS**

**DATA DO LEILÃO – 17/09/2024 - 11:00hs**

**Anexo I**

**Lote 01 – COTIA/SP - TERRENOS URBANOS – designados: lote 01 e lote 02**, do Jardim Eliana, situados na Avenida Cel. Luiz Rodrigues de Barros, nº 171, no Jardim Eliane, Cotia/SP – CEP: 06716-035. Área(s): 2.205m<sup>2</sup> (Lote 01) e 2.021m<sup>2</sup> (Lote 02), **Totalizando a área de 4.226m<sup>2</sup>**. Matrícula(s): 58.213 (Lote 01) e 58.214 (Lote 02), ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. Inscrição Municipal/IPTU: 23164-41-41-0130-000-00 (Lote 01) e 23164-41-41-0120-00000-2 (Lote 02). **Obs.: i)** Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente; **ii)** Sobre os imóveis foi construído um Galpão, pendentes de regularização junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, INSS, etc.), ficando os custos e providências para a efetiva regularização (área construída, terreno, etc.), de total responsabilidade do(s) arrematante(s)/comprador(es). **Lance Mínimo: R\$ 4.500.000,00.**

**LOTE 02 – SÃO JOSÉ/SC – Imóvel A) i) TERRENO com a área de 12.423,02m<sup>2</sup>**, designado por **ÁREA REMANESCENTE 02**, do Loteamento “ SANTA PAULA RESIDENCE & RESORT”, situado em Picadas do Norte, Bairro Roçado, São José/SC – CEP: 88108-190 - aprovado e registrado pela Prefeitura Municipal de São José/SC, sob o nº 07/05 fls. 06 do Livro 01, Processo 8792/05 em 06/10/2005; com as seguintes dimensões e confrontações: frente em cinco (5) lances, o 1º com 120,24m, estrema com a Rua “F”, o 2º com 15,37m, em linha curva, e o 3º com 25,97m, estrema o lote nº 01 da quadra 03; o 4º medindo 82,11m, estrema com os lotes nºs 01 a 03 da quadra 03, e o quinto lance, medindo 20,00m, estrema com a Área Remanescente 01; fundos medindo 147,85m, estrema com o Loteamento Santa Paula Royal Tênis; laterais, lado direito medindo 78,38m, estrema com a Área Remanescente 03, e do lado esquerdo, medindo 116,37m, estrema com o Condomínio Bosque das Mansões. **Matrícula(s): 70.877** do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. **Inscrição Municipal/IPTU:** 01.03.229.0100 – Cadastro: 27172310; **ii) TERRENO com a área de 10.795,51m<sup>2</sup>**, designado por **ÁREA REMANESCENTE 03**, do Loteamento “ SANTA PAULA RESIDENCE & RESORT”, situado em Picadas do Norte, Bairro Roçado, São José/SC – CEP: 88108-190 - aprovado e registrado pela Prefeitura Municipal de São José/SC, sob o nº 07/05 fls. 06 do Livro 01, Processo 8792/05 em 06/10/2005; com as seguintes dimensões e confrontações: frente em seis (6) lances, o 1º com 24,69m, o 2º com 21,66m, o 3º com 55,60m, o 4º com 49,57m, o 5º com 14,33m e o 6º com 38,52m, estremam com a Rua “F” do referido loteamento; fundos em dois (2) lances, o 1º com 117,13m e o 2º com 31,70m, estremam com o Loteamento Santa Paula Royal Tênis; laterais, lado direito medindo 23,34m, estrema com a Rua “G” e o Lote nº 01 da quadra 01; e do lado esquerdo, medindo 78,38m, estrema com a Área Remanescente 02 do referido loteamento. **Matrícula(s): 70.878** do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. **Inscrição Municipal/IPTU:** 01.03.229.0200 – Cadastro: 27172311; **Obs.: a)** Há projeto aprovado (nº 07/05 - fls. 06 do Livro 01, Processo 8792/05 em 06/10/2005) para implantação de condomínio residencial; **b)** É de total responsabilidade do arrematante, o levantamento de todas as informações sobre o Projeto Aprovado, assumindo na integralidade, eventuais custos e obrigações para: **(i)** adequação do mesmo junto aos órgão responsáveis (Prefeitura e Registro de Imóveis); **(ii)** conclusão; **c)** Imóvel Ocupado/Desocupado.

**Imóvel B) – TERRENO com área de 1.232,78m<sup>2</sup>**, de forma irregular, designado por **lote nº 05 da quadra 01**, do Loteamento “SANTA PAULA RESIDENCE & RESORT”, situado em Picadas do Norte, Bairro Roçado em São José/SC – CEP: 88108-190 - aprovado e registrado pela Prefeitura Municipal de São José/SC, sob nº 07/05 fls. 06 do Livro 01, Processo 8792/05 em 06/10/2005; com as seguintes dimensões e confrontações: frente onde mede 20,94m em arco de curva com raio de 56,18m, para a Rua “F” do referido loteamento; fundos divisa com o Prolongamento da Rua “A” do Lot. Santa Paula Royal Tênis onde mede 12,45m em reta, 3,48m em arco de curva com raio de 22,00m e 4,12m em reta; laterais, lado direito onde mede 65,38m, estrema com o lote nº 06 da mesma quadra, e do lado esquerdo, onde mede 59,68m, estrema com o lote nº 04 da mesma quadra e de propriedade de GSP Incorporação de Imóveis Ltda; dista aproximadamente 78,68m de Rua “G” do referido loteamento. **Matrícula(s): 70.825** do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. **Inscrição Municipal/IPTU:** 01.03.243.0179 – Cadastro: 27172315. **Obs.:** Imóvel Desocupado.

**Imóvel C) – TERRENO com área de 450,00m<sup>2</sup>**, de forma irregular, designado por **lote nº 11 da quadra 12**, do Loteamento SANTA PAULA ROYAL TÊNIS, situado em Picadas do Norte, em São José/SC – CEP: 88108-190 - com as seguintes dimensões e confrontações: frente, medindo 15,00m, estrema com a Rua “J” do referido loteamento; fundos, medindo 15,00m, estrema com os lotes de nºs 17 e 18 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; lateral direita, medindo 30,00m, estrema com o lote de nº 12 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; lateral esquerda, medindo 30,00m, estrema com o lote de nº 10 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; localizado a 85,15m da esquina formada pela Rua “J” com a Rua “L” do referido loteamento. **Matrícula(s): 63.836** do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. **Inscrição Municipal/IPTU: 01.03.240.0190** – Cadastro: 27163848. **Obs.:** Imóvel Desocupado.

**Imóvel D) – TERRENO com área de 806,67m<sup>2</sup>**, denominado **lote nº 14 da quadra 12**, do Loteamento SANTA PAULA ROYAL TÊNIS, situado em Picadas do Norte, em São José/SC - – CEP: 88108-190 - com as seguintes dimensões e confrontações: frente, em dois lances, o primeiro medindo 21,64m e o segundo medindo 23,15m, estrema com a Rua “L” do referido loteamento; fundos, medindo 16,81m, estrema com o lote de nº 13 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; lateral direita, medindo 30,00m, estrema com o lote de nº 15 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; lateral esquerda, medindo 17,98m, estrema com a Rua “J” do referido loteamento; localizado na esquina formada pela Rua “J” com a Rua “L” do referido loteamento. **Matrícula(s): 63.839** do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. **Inscrição Municipal/IPTU: 01.03.240.0320** – Cadastro: 27163851. **Obs.:** Imóvel Desocupado.

**Imóvel E) – TERRENO com área de 652,20m<sup>2</sup>**, denominado **lote nº 26 da quadra 12**, do Loteamento SANTA PAULA ROYAL TÊNIS, situado em Picadas do Norte, em São José/SC – CEP: 88108-190 - com as seguintes dimensões e confrontações: frente, em dois lances, o primeiro medindo 5,30m e o segundo medindo 16,37m, estrema com a Rua “L” do referido loteamento; fundos, medindo 30,00m, estrema com os lotes de nºs 01 e 02 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; lateral direita, medindo 24,70m, estrema com a Rua “A” do referido loteamento; lateral esquerda, medindo 30,00m, estrema com o lote de nº 25 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; localizado na esquina formada pela Rua “L” com a Rua “A” do referido loteamento. **Matrícula(s): 63.851** do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC. **Inscrição Municipal/IPTU: 01.03.240.0531** – Cadastro: 27163863. **Obs.:** Imóvel Desocupado.

**Lance Mínimo para o Lote 2 (5 imóveis): R\$ 5.000.000,00.**

## EDITAL DE LEILÃO

O proprietário, **BANCO VOITER S/A**, inscrito no CNPJ nº 61.024.352/000171, (atual denominação do Banco Indusval S/A), com sede em São Paulo/SP, doravante denominado **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **17/09/2024**, às **11:00** horas e estará a cargo do Leiloeiro Oficial **Elidilei de Oliveira Martins**, com matrícula JUCESP nº 1.409, com escritório na Rua Líbero Badaró, 377, sala 804, Centro, São Paulo/SP – CEP: 01.009-906.

### 1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **anexo I**, parte integrante deste Edital.

## 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora 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.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.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, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

## 4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

## 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis estará condicionada à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que analisará os dados do arrematante de acordo com suas normas de Compliance e de Crédito.

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

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

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*AD CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

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

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao 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(s) imóvel(is), 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 legais deverão enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, o(s) arrematante(s) deverá ser submetido à verificação do Compliance e do Crédito do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados pelo 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 depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR** em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

## 6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. Desde que o arrematante seja aprovado pelo Compliance do **VENDEDOR**, o pagamento deverá ocorrer:

- **À VISTA** – Valor Integral, até o dia anterior à data da lavratura da escritura de venda e compra.
  - **Previsão para escrituração** – Em até 30 dias, contado da data da aprovação da venda pelo **VENDEDOR**.
- **PARCELADO** – Sinal de 30% (trinta por cento) e o saldo remanescente em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais corrigidas (CDI + 0,8% a.m.) – sujeito a aprovação.
  - **O Sinal** deverá ser pago em até 24 horas, contado da data da aprovação da venda pelo **VENDEDOR**. A primeira parcela vence 30 dias após o pagamento do sinal.

## 7. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme opções acima, pagará também ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas, contado da data da aprovação da venda pelo **VENDEDOR**, 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 no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda pelo seu Compliance, quando não houver pendência de regularização documental indicada no texto do lote que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo 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 do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante a ficha de matrícula do imóvel 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 da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

## 9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) sobre o valor 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. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

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

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

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br).

11.4. As demais condições, seguem o que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.