

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

**DATA DO LEILÃO – 13/11/2024 - 11:00hs**

**1. DO(S) COMITENTE(S)/VENDEDOR(ES):**

**O(s) VENDEDOR(ES)**, tornam público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (abaixo relacionados). A venda será regida pelas normas e disposições consignadas neste Edital de Leilão e regras aplicáveis de Direito Privado.

**2. DO LEILOEIRO:**

**2.1.** O Leilão será aberto para receber lances e propostas, a partir da sua disponibilidade em nosso site, pela *internet* e será presidido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Elidilei de Oliveira Martins – JUCESP nº 1409, através da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br).

**3. OBJETO(S) DO LEILÃO:**

**GLEBA DE TERRAS**, com a área de 162.822,29m<sup>2</sup>, ou 16,282 hectares de terras, denominada “Área Remanescente”, do Sítio São Guilherme, localizada no Bairro do Porto, a beira da Rodovia Luis Ometto (SP 306), na altura do KM 33 (entre Limeira e Americana), no município de Limeira/SP – CEP: 13489-899, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto 02A, localizado na divisa com a Gleba B1, deste ponto segue em reta com rumo 11°23’23”SE com distância de 35,36m até atingir o ponto 03 confrontando nestes com a Rodovia SP-306; daí deflete à direita e segue em reta com o rumo de 00°52’22”SW com distância de 589,585m até atingir o ponto 04 confrontando nesta com a Gleba de Atiz Magnus Sperin; deste ponto deflete à direita e segue em linha sinuosa pela margem do córrego da Sepultura com uma distância de 611.469m, até atingir o ponto 04A; deste deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 31°09’21”NE com distância de 585,03m até atingir o ponto 04B confrontando com a Gleba A; deste deflete à direita e segue em reta com rumo de 58°59’39”SE com uma distância de 158,88m até o ponto 03C; deste deflete à esquerda e segue em reta com rumo de 17°17’59”NE com uma distância de 145,49m até o ponto 03A, confrontando do ponto 04B até o ponto 03A com o Sítio São Guilherme – Área Desmembrada (matrícula nº 74.332); deste segue em reta com rumo de 17°17’59”NE com uma distancia de 235,57m; atingindo o ponto inicial 02A da descrição, confrontando com a Gleba B1 – Desmembrada do Sítio São Guilherme (matrícula nº 74.332). Imóvel pertencente a **Matrícula nº 74.333** do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Limeira/SP. **Inscrição Municipal/IPTU:** 4784.004.000.

**Observações:** **a)** O imóvel está sendo comercializado no estado em que se encontra atualmente, assim o(s) comprador(es)/Arrematante(s), é(são) responsável(is) por: **i)** Regularizações, junto aos órgãos responsáveis (INCRA, Prefeitura, Registro de Imóveis, etc); **ii)** Levantamento e pagamento de eventuais débitos, em aberto; **b)** Consta no Av.1 da Matrícula, uma servidão de passagem medindo 1.416m<sup>2</sup>, para o acesso ao imóvel vizinho (Matr. 74.332); **c)** Consta uma Hipoteca no R.4 da Matrícula; **d) Imóvel DESOCUPADO** – Para visitação, favor entrar em contato com a equipe do Leiloeiro.

- Venda CONDICIONADA a aprova o pelo(s) vendedor(es), que farão as devidas análises e aprova o, em até 2(dois) dia, após receberem os documentos necessários, que devem ser enviados pelo(s) comprador(es)/arrematante(s).

**LANCE INICIAL: R\$ 6.700.000,00** (seis milhões e setecentos mil reais).

**4. DO CADASTRO e HABILITA O:**

Para participar do Leilão o usuário deverá: **1) se cadastrar** no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), clicando no botão localizado na parte superior do site do leiloeiro, momento que deverá anexar as informa es iniciais e documenta es solicitadas, ficando o usuário responsável pela veracidade das informa es ali preenchidas. Feito e liberado o cadastro, o usuário deverá; **2) se habilitar** para qualquer dos leilões que tenha interesse no site.

## 5. DA VISITAÇÃO:

Para os imóveis DESOCUPADOS, a visitação pelos interessados na sua aquisição, deverá ser agendada com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, antes do encerramento do Leilão, diretamente com a equipe do leiloeiro, que prestará todas as orientações para a realização das visitas.

## 6. PROPOSTA ON-LINE:

O envio de propostas *on-line* dar-se-á através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e o(s) **VENDEDOR(es)** tem o prazo de até 2 (dois) dias, para a análise e resposta das propostas enviadas.

**6.1** O proponente vencedor, por meio de proposta *on-line*, terá prazo de **até 05 (cinco) dias úteis** (depois de comunicado expressamente sobre a aprovação) para efetuar o pagamento da totalidade do preço/sinal e da comissão do Leiloeiro.

**6.2** No caso do não cumprimento da obrigação assumida, de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro ou o envio da documentação solicitada, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de venda e compra e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

## 7. CONDIÇÕES DE VENDA:

**7.1** O(s) bem(ns) relacionado(s) será(ão) vendido(s), obedecidas às condições deste Edital, reservando-se o(s) **VENDEDOR(es)** ainda, o direito de recusar eventuais propostas enviadas, podendo liberar ou não o imóvel, de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

**7.2** Os interessados na aquisição dos bens através de propostas, previamente à apresentação das mesmas, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, devendo ainda concluir seu cadastro e a habilitação, junto ao site do leiloeiro.

**7.3** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus", ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), ficando a sua regularização (se houver) por conta do arrematante, isentando, assim, o(s) **VENDEDOR(es)** e o Leiloeiro Oficial, de quaisquer defeitos ou vícios, ocultos ou não, independentemente da realização ou não da visitação dos imóveis. Assim, não serão aceitas reclamações posteriores à compra, inclusive com relação a eventuais defeitos ou vícios, e nem aceitas desistências, tendo em vista a faculdade conferida aos interessados de vistoriar os imóveis.

**7.4** Somente serão aceitas propostas realizadas por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

**7.5** Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar os documentos de comprovação, tais como: CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa), Procuração (se representada por procurador).

**7.6** Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) **VENDEDOR(es)**, para fins de concretização da transação.

**7.7** O pagamento deverá ser feito por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX (em conta corrente e/ou Chave PIX a serem indicadas oportunamente) ou Boleto Bancário, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

## 8. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

**8.1** À vista - Pagamento total do valor final de venda, sem desconto, **em até 05 (cinco) dias úteis**, após o aprovação da venda (através de lance ou proposta), mais o valor da comissão do Leiloeiro, que serão pagos de forma separada.

## 9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

**9.1** O comprador, além do pagamento total do preço do negócio no ato da aprovação da proposta, pagará, ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do lance ou proposta, a título de comissão.

**9.2** A comissão devida ao Leiloeiro Oficial não está inclusa no valor do bem/imóvel, objeto do Leilão.

## 10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

**10.1** Após a aprovação da venda (via lance ou proposta), NÃO ocorrendo o pagamento dos valores (comissão e

imóvel) ou o envio de qualquer documentação solicitada (ex: Certidões Cíveis, Trabalhistas, etc.), desfar-se-á a venda imediatamente e o proponente comprador deverá pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta ao Leiloeiro acima indicado, além de multa ao(s) **VENDEDOR(es)** no importe de 20% (vinte por cento), também sobre o valor da proposta, e estará sujeito a processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização, pelo(s) **VENDEDOR(es)**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento e/ou oportunidade.

## **11. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:**

**11.1** As propostas ofertadas são irrevogáveis e irretroatáveis. Os usuários são responsáveis por todas as ofertas enviadas/registradas em seu nome e as propostas não podem ser anuladas e/ou canceladas “unilateralmente”, em hipótese alguma.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**12.1** A entrega da posse sobre o bem/imóvel, será realizada ao arrematante/comprador (ou a terceiro por ele expressamente indicado), tão somente, depois de liquidado o pagamento total do lance ou sinal, em caso de propostas (valor da venda e comissão do leiloeiro), salvo se houver alinhamento diferente entre as partes (Vendedor(a) e Arrematante(s)).

**12.2** Sendo transferida a posse pelo(s) **VENDEDOR(es)** ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(s) **VENDEDOR(es)** e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

**12.3** Se a rescisão da venda e compra se der por culpa exclusiva do Arrematante/Comprador, este se obriga a pagar ao Leiloeiro, o percentual indicado no item 9.1 deste Edital.

**12.4** Para maiores informações e/ou pedidos de esclarecimento, acesse: [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou através do e-mail: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br) ou ligue (telefone/whatsapp): (11) 3249-4680.