

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL Nº 205

IMÓVEL RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO - VENDA ELETRÔNICA - “PORTEIRA FECHADA”

QUADRO RESUMO DO CERTAME

Modalidade	Leilão público extrajudicial, eletrônico, com venda “porteira fechada” do imóvel e dos bens móveis/integrados descritos neste edital e em inventário próprio.
Leiloeiro Oficial	Sidney Belarmino Ferreira Junior - matrícula JUCESP nº 1392.
Site do certame	www.sfleiloes.com.br
Lote único	Imóvel residencial de alto padrão situado no loteamento Thermas de Santa Bárbara - Gleba II, Águas de Santa Bárbara/SP, com área de terreno de 1.800,00 m² e construção averbada de 651,75 m².
Matrícula / Cartório	Matrícula nº 25.417 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cerqueira César/SP - CNS 121095 - CNM 121095.2.0025417-50.
Lance inicial / preço mínimo	1º Leilão R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais). 2º Leilão R\$ 15.000.000,00 (Quinze milhões de reais)
Data e horário	1º Leilão 03/06/2026 às 10:00H 2º Leilão 24/06/2026 às 14:00H
Visitação	Mediante prévio agendamento com a equipe do leiloeiro.
Comissão do leiloeiro	5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, paga diretamente ao leiloeiro.
Forma de pagamento	À vista ou parcelada, nos termos deste edital, mediante aprovação do vendedor e formalização das garantias previstas.

1. PREÂMBULO E BASE DO LEILÃO

1.1. O presente edital disciplina a alienação extrajudicial, em lote único, do imóvel identificado no item 2, juntamente com o acervo de bens móveis, equipamentos, utensílios, decoração e itens integrados que o guarnecem, na modalidade eletrônica, por intermédio do Leiloeiro Oficial Sidney Belarmino Ferreira Junior, matrícula JUCESP nº 1392, por meio do site www.sfleiloes.com.br.

1.2. O leilão possui natureza privada/extrajudicial, sendo o leiloeiro mandatário/intermediário do vendedor/comitente, responsável pela condução do certame, recebimento de lances, comunicação com interessados e formalização da arrematação, sem assumir a condição de vendedor, proprietário, construtor, incorporador, garantidor técnico, depositário ou responsável por vícios, dívidas, evicção, posse ou tradição do imóvel, salvo por atos próprios diretamente imputáveis à sua atuação profissional.

1.3. A participação no leilão implica ciência, adesão e aceitação integral, irrevogável e irreatável das condições deste edital, das regras da plataforma eletrônica, das fotos, vídeos, descrições, documentos disponibilizados, anexos, adendos, retificações e comunicados publicados até o encerramento do certame.

2. IDENTIFICAÇÃO DO

IMÓVEL

2.1. Constitui objeto do leilão o seguinte bem imóvel, conforme matrícula imobiliária apresentada:

Matrícula	25.417
CNM	121095.2.0025417-50
Cartório	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cerqueira César/SP - CNS 121095
Imóvel	Lote de terreno sob nº 13/14 da quadra HN, do loteamento denominado THERMAS DE SANTA BÁRBARA - GLEBA II, situado na zona urbana do Município de Águas de Santa Bárbara, Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo.
Medidas e confrontações	Frente para a Rua 524: 30,00 m; lado direito, de quem do terreno olha para a Rua 524, confrontando com o lote 15: 60,00 m; lado esquerdo, confrontando com o lote 12: 30,00 m; fundos, confrontando com os lotes 03, 04, 05 e 06: 60,00 m.
Área do terreno	1.800,00 m ²
Cadastro municipal	0-01-01-07-0196-0370-01-00-0
Construção averbada	Av.1 - prédio residencial com 651,75 m ² , emplacado sob nº 458 da Rua 524, conforme averbação de construção constante da matrícula.
Endereço de referência	Rua 524, nº 458, Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara/SP.

2.2. A descrição registral prevalecerá sobre qualquer informação publicitária, comercial, fotográfica ou meramente estimativa constante de anúncios, folders, vídeos, redes sociais, catálogos, memoriais ou materiais de divulgação.

2.3. Eventuais expressões como “alto padrão”, “luxo”, “casa mobiliada”, “porteira fechada”, “automação”, “cinema”, “gourmet”, “suítes” e semelhantes possuem finalidade descritiva/comercial e não substituem a vistoria prévia, o inventário de bens, a matrícula, as certidões, o habite-se, as plantas, laudos, documentos técnicos e a verificação direta pelos interessados.

3. OBJETO DA VENDA “PORTEIRA FECHADA”

3.1. A alienação será realizada em caráter “porteira fechada”, compreendendo o imóvel e os bens móveis, equipamentos, utensílios, aparelhos, itens decorativos, paisagísticos, sistemas e demais objetos que estejam guarnecendo o imóvel na data-base do inventário, ressalvados os bens expressamente excluídos pelo vendedor, roupas, enxovais bens particulares de uso prataria etc. em anexo ou comunicado oficial publicado pelo leiloeiro,

3.2. O interessado deverá solicitar, INVENTÁRIO DE BENS MÓVEIS E ITENS INTEGRADOS, se não tiver o interesse em visitar o imóvel.

3.3. Com base nas informações fornecidas pelo vendedor, o acervo anunciado poderá compreender, entre outros itens:

- mobiliário de alto padrão existente nos ambientes sociais, íntimos, suítes, closet, living, brinquedoteca, home office, cinema e demais dependências;
- eletrodomésticos, equipamentos e itens instalados na área social, cozinha, espaço gourmet, churrasqueira, chopeira e ambientes correlatos;
- aparelhos e infraestrutura de ar-condicionado instalados nos ambientes, no estado em que se encontrarem;

- sistema de automação residencial, áudio, vídeo, iluminação, climatização e correlatos, inclusive componentes, centrais, controles e interfaces existentes;
- elementos decorativos, paisagísticos e ornamentais fixos ou incorporados ao uso do imóvel, incluindo a oliveira ornamental existente no hall social e o sistema de irrigação automatizada, se existentes na data da entrega.

3.4. Não se incluem na venda, salvo se expressamente listados no inventário: bens de uso pessoal, obras de arte com certificação autônoma, documentos, joias, roupas, objetos de valor sentimental, veículos, embarcações, equipamentos locados, bens de terceiros, itens removidos antes da vistoria/inventário, softwares, assinaturas, licenças digitais, senhas, contas de streaming, contas de automação, serviços de internet, garantias de fabricantes e contratos de manutenção.

3.5. Havendo divergência entre anúncio, descrição comercial, fotos, vídeos e inventário assinado na entrega, prevalecerá o inventário de entrega, sem prejuízo de apuração de eventual alteração injustificada ocorrida entre a data-base do inventário e a imissão na posse.

4. VENDA “AD CORPUS”, ESTADO DE CONSERVAÇÃO E VISTORIA

4.1. A alienação do imóvel será realizada em caráter “ad corpus”, como coisa certa e determinada, sendo as medidas, áreas, confrontações, benfeitorias, divisões internas, número de cômodos, metragens e demais informações físicas consideradas enunciativas, prevalecendo a situação registral, cadastral e física existente. Eventual diferença de área, distribuição interna ou metragem não autorizará abatimento de preço, indenização, complementação de área ou resolução da venda, salvo hipótese legal de vício essencial e comprovadamente determinante, na forma da legislação aplicável.

4.2. O imóvel, os móveis, equipamentos, eletrodomésticos, sistemas, utensílios, decoração, paisagismo e demais bens serão vendidos no estado em que se encontram (“as is, where is”), sem garantia de funcionamento, desempenho, compatibilidade, atualidade tecnológica, vida útil, peças, acessórios, manuais, controles, chaves, senhas, licenças, contratos de manutenção ou assistência técnica, ressalvadas apenas as declarações expressamente assumidas por escrito pelo vendedor no instrumento definitivo.

4.3. Compete exclusivamente ao interessado realizar prévia e completa diligência sobre o bem, incluindo vistoria presencial, análise de matrícula, certidões, situação fiscal, cadastro municipal, zoneamento, habite-se, benfeitorias, instalações, móveis, equipamentos, estado de conservação, funcionamento aparente, ocupação, medidas, acessos, limitações administrativas, restrições urbanísticas, ambientais, condominiais/lotamento e demais aspectos jurídicos, técnicos e econômicos.

4.4. A não realização de vistoria pelo interessado, por qualquer motivo, será interpretada como aceitação integral da situação física, documental, jurídica e econômica do lote, não podendo o arrematante alegar desconhecimento, erro, arrependimento, frustração de expectativa, divergência estética ou desconhecimento de vícios aparentes.

4.5. Fotos, vídeos, plantas, tours virtuais, imagens de drone, descrições, metragens de ambientes, marcas, modelos e demais materiais de divulgação são meramente ilustrativos e auxiliares, não dispensam a vistoria e não vinculam o vendedor ou o leiloeiro quanto a dimensões, quantidades, marcas, modelos, datas de aquisição, funcionamento ou estado de conservação.

5. SITUAÇÃO JURÍDICA, ÔNUS, CERTIDÕES E DÉBITOS

5.1. Conforme certidão de matrícula apresentada, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cerqueira César/SP, não constam registros de ônus reais, ações reais, pessoais ou reipersecutórias sobre o imóvel até a data da certidão, ressalvada a necessidade de atualização documental antes da lavratura do instrumento definitivo e/ou escritura pública.

5.2. A declaração de inexistência de ônus neste edital limita-se aos documentos disponibilizados pelo vendedor e ao conteúdo da matrícula/certidões apresentadas. Recomenda-se a emissão de matrícula atualizada e certidões fiscais, judiciais e administrativas imediatamente antes da assinatura do instrumento definitivo e da escritura pública, especialmente em razão do lapso temporal entre a certidão apresentada e a data efetiva de arrematação.

5.3. Salvo disposição diversa em instrumento próprio, serão de responsabilidade do vendedor os débitos de IPTU, taxas municipais ordinárias e demais encargos incidentes diretamente sobre o imóvel cujo fato gerador seja anterior à data da arrematação ou à data de imissão na posse, conforme o caso e conforme negociação formalizada. A partir da imissão na posse ou da assinatura do instrumento definitivo, o que ocorrer primeiro, as despesas ordinárias, tributos, consumos, manutenção, segurança, conservação, taxas e encargos passarão a ser de responsabilidade do arrematante.

5.4. Se existirem débitos de consumo individualizado, concessionárias, associação de moradores, condomínio/loteamento, manutenção, jardinagem, segurança, internet, automação, energia, água, gás, ou outros serviços, será quitado até a entrega das chaves, passando a figurar o comprador como responsável após efetuado a entrega do imóvel..

5.5. O leiloeiro não responde por evicção, vícios de titularidade, restrições administrativas, ambientais, urbanísticas, fiscais, condominiais, possessórias ou documentais do imóvel, cabendo ao vendedor prestar as declarações de propriedade, disponibilidade, inexistência de impedimentos e legitimidade para alienação.

6. CADASTRO, HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas capazes, regularmente cadastradas e habilitadas na plataforma do leiloeiro, mediante aceitação dos termos de uso, política de privacidade e deste edital.

6.2. O interessado deverá fornecer documentos de identificação, CPF/CNPJ, comprovante de endereço, contrato/estatuto social, atos de representação, procuração, dados de contato e demais documentos solicitados pelo leiloeiro, podendo ser exigida comprovação de capacidade financeira, declaração de origem lícita de recursos e informações complementares para fins de prevenção à fraude, lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, sanções e compliance.

6.3. O leiloeiro poderá, a seu critério operacional e de segurança, negar, suspender ou cancelar cadastro, lances ou participação de interessado que forneça dados incompletos, inconsistentes, falsos, de terceiros, ou que descumpra regras da plataforma, sem prejuízo de comunicação às autoridades competentes quando cabível.

6.4. O participante é responsável pela guarda de login, senha, certificado, conexão de internet, equipamentos e demais meios necessários à participação. Falhas técnicas do usuário não anulam lances regularmente registrados pelo sistema.

7. LANCES, ENCERRAMENTO E ARREMATAÇÃO

7.1. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma eletrônica, observados o preço mínimo, incremento mínimo, horários, regras de prorrogação automática, condições técnicas e registros eletrônicos do sistema.

7.2. O lance ofertado é irrevogável, irretroatável e vinculante. Ao lançar, o participante declara possuir capacidade financeira, ciência das condições do lote e concordância integral com este edital.

7.3. O maior lance aceito, desde que igual ou superior ao preço mínimo e validado pelo leiloeiro/vendedor, será declarado vencedor, lavrando-se auto/termo de arrematação ou instrumento equivalente, sem prejuízo das condições de pagamento, garantias e formalização documental previstas neste edital.

7.4. O vendedor reserva-se o direito de não homologar a arrematação em caso de lance condicionado, erro evidente, suspeita de fraude, descumprimento de cadastro, inadimplemento, decisão judicial/administrativa, impossibilidade documental superveniente ou outra situação que comprometa a segurança jurídica da alienação.

8. PREÇO, PAGAMENTO À VISTA E PAGAMENTO PARCELADO

8.1. O arrematante deverá pagar o preço da arrematação e a comissão do leiloeiro nos prazos e formas estabelecidos neste edital, sob pena de desfazimento da arrematação, aplicação de penalidades e cobrança judicial/extrajudicial.

8.2. Pagamento à vista: o valor integral da arrematação deverá ser pago em até 02 (dois) dias úteis contados do encerramento do certame, mediante TED, PIX ou outro meio formalmente indicado pelo leiloeiro/vendedor, em conta previamente informada por escrito.

8.3. Pagamento parcelado: a critério do vendedor e desde que aceito antes da homologação definitiva, o arrematante poderá pagar o preço nas seguintes condições cumulativas:

- entrada mínima de 35% (trinta e cinco por cento) do valor total da arrematação, em até 02 (dois) dias úteis contados do leilão;
- saldo remanescente de 65% (sessenta e cinco por cento) em até 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas;
- correção monetária mensal pelo INCC/FGV, ou outro índice expressamente pactuado no instrumento definitivo, tomando-se como base o mês da realização do leilão;
- incidência de juros remuneratórios, se pactuados, e multa/encargos moratórios em caso de atraso;
- formalização de garantia idônea, como alienação fiduciária em garantia do próprio imóvel, fiança bancária, seguro garantia ou outra garantia expressamente aceita pelo vendedor.

8.4. Na hipótese de parcelamento com alienação fiduciária, a transferência definitiva, imissão na posse, registro e demais atos poderão ficar condicionados à assinatura do instrumento próprio, observância da Lei nº 9.514/1997, pagamento do sinal, comprovação de recursos, aprovação documental e registro da garantia na matrícula do imóvel.

8.5. Até a quitação integral ou perfeita constituição da garantia aceita, o vendedor poderá reter a posse direta, chaves, escritura, anuência de transferência ou qualquer documento necessário à consolidação da compra, salvo ajuste diverso por escrito.

9. CLÁUSULA RESOLUTIVA, INADIMPLENTO E ARREMATANTE REMISSO

9.1. O inadimplemento do preço, do sinal, de qualquer parcela, ou da comissão do leiloeiro, dos custos de transferência ou das garantias pactuadas autorizará o desfazimento da arrematação, independentemente de nova rodada de lances, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, multa, comissão e despesas.

9.2. Nos termos dos arts. 474 e 475 do Código Civil, as partes poderão prever no instrumento definitivo cláusula resolutiva expressa, de modo que o atraso superior a 15 (quinze) dias no pagamento de qualquer parcela ou obrigação essencial ensejará a resolução da venda, respeitadas as formalidades legais aplicáveis, especialmente quando houver garantia fiduciária.

9.3. Em caso de desistência, arrependimento, inadimplemento ou descumprimento pelo arrematante, este ficará sujeito, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, às seguintes penalidades:

- perda, em favor do vendedor, do valores pagos e valores expressamente pactuados como cláusula penal;
- pagamento integral da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, a qual é devida pela batida do martelo/homologação do lance e não se confunde com o preço do imóvel;
- multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, se prevista no termo de arrematação/instrumento definitivo;
- ressarcimento de custos de nova publicação, novas diligências, cobranças, honorários, despesas administrativas e eventual diferença negativa em nova alienação;
- bloqueio cadastral e comunicação interna de inadimplemento na plataforma, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

9.4. O auto/termo de arrematação, este edital, os comprovantes eletrônicos de lance, a confissão de dívida, o instrumento particular assinado por duas testemunhas e demais documentos correlatos poderão instruir cobrança extrajudicial ou judicial, inclusive como título executivo extrajudicial quando presentes os requisitos legais do art. 784 do Código de Processo Civil.

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO

10.1. Além do preço da arrematação, o arrematante pagará ao leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do lance vencedor, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do encerramento do leilão, salvo prazo menor indicado na plataforma.

10.2. A comissão remunera a intermediação, divulgação, condução do certame, cadastro, operacionalização da plataforma, recebimento de lances, atendimento aos interessados e formalização da arrematação, não compondo o preço do imóvel e não sendo dedutível do lance.

10.3. A comissão será devida ainda que o arrematante deixe de pagar o preço, desista da compra ou dê causa ao desfazimento da arrematação. Caso o negócio não se conclua por culpa exclusiva do vendedor, decisão judicial impeditiva anterior não informada, vício de titularidade impeditivo ou fato não imputável ao arrematante, a comissão poderá ser restituída, conforme apuração do caso concreto e regras legais aplicáveis.

11. POSSE, ENTREGA DAS CHAVES E INVENTÁRIO FINAL

11.1. A imissão na posse direta e a entrega das chaves ocorrerão em até 45 (quarenta e cinco) dias úteis após a assinatura do instrumento definitivo, pagamento integral à vista ou pagamento do sinal e constituição regular da garantia aceita, conforme a modalidade escolhida e as condições efetivamente pactuadas.

11.2. Até a entrega das chaves, o vendedor deverá manter o imóvel em condições ordinárias de conservação, segurança e guarda, evitando remoção de bens inventariados, alteração substancial, depredação, esvaziamento ou substituição indevida dos itens incluídos na venda.

11.3. No ato da entrega será lavrado Termo de Entrega de Chaves e Inventário Final, preferencialmente com registro fotográfico, assinatura das partes ou de seus representantes, leitura dos medidores de consumo e indicação de eventuais ressalvas.

11.4. Diferenças irrelevantes, desgaste natural, depreciação ordinária, necessidade de manutenção, perda de garantia, obsolescência tecnológica, ausência de manuais, controles, senhas ou acessórios não essenciais não autorizarão desfazimento da venda, podendo, quando comprovadamente imputáveis ao vendedor e ocorridas após a data-base do inventário, gerar apenas recomposição proporcional, mediante apuração objetiva.

12. ESCRITURA, REGISTRO E DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA

12.1. A escritura pública, instrumento particular com força legal ou outro título hábil será lavrado após o cumprimento das obrigações de pagamento, apresentação de documentos, comprovação fiscal e constituição das garantias pactuadas.

12.2. Correrão por conta exclusiva do arrematante, ITBI, emolumentos cartorários, escritura, registro, averbações, certidões de seu interesse, custos bancários, seguros, garantias, avaliação, despachante, taxas administrativas e demais despesas necessárias à transferência e regularização em seu nome.

12.3. Correrão por conta do vendedor os documentos e providências inerentes à sua capacidade, propriedade, anuência conjugal, quitação de débitos de sua responsabilidade e baixa de ônus eventualmente existentes antes da transferência, quando não assumidos expressamente pelo arrematante.

12.4. O arrematante deverá fornecer tempestivamente todos os dados e documentos exigidos por cartório, município, instituições financeiras, seguradoras, órgãos fiscais e demais entes envolvidos. A mora documental do arrematante prorrogará os prazos de transferência, sem afastar suas obrigações de pagamento e encargos.

13. DECLARAÇÕES DO ARREMATANTE

13.1. Ao participar do leilão e ofertar lance, o arrematante declara, para todos os fins, que:

- leu integralmente este edital, a matrícula, as condições da plataforma e os documentos disponibilizados;
- teve oportunidade de vistoriar o imóvel e os bens móveis ou, se não o fez, assumiu voluntariamente o risco de arrematar sem vistoria;
- tem capacidade civil, financeira, técnica e operacional para cumprir a arrematação;

- os recursos utilizados possuem origem lícita e serão comprovados quando solicitado;
- não poderá alegar desconhecimento do estado de conservação, funcionamento, metragem, situação registral, fiscal, urbanística, ambiental ou documental do imóvel;
- aceita que a venda é realizada como coisa certa, no estado em que se encontra, na máxima extensão permitida em lei;
- sabe que o leiloeiro atua como intermediário, sem responsabilidade por vícios do bem, transferência, posse, documentação do vendedor ou obrigações que não decorram de sua própria atuação.

14. CANCELAMENTO, SUSPENSÃO, RETIFICAÇÃO E CASOS SUPERVENIENTES

14.1. O leilão poderá ser suspenso, cancelado, retificado, adiado ou reaberto por determinação judicial/administrativa, erro material, inconsistência documental, impedimento de transferência, necessidade de complementação de informações, caso fortuito, força maior, falha sistêmica relevante, suspeita de fraude, decisão do vendedor antes da homologação definitiva ou outro motivo que comprometa a higidez do certame.

14.2. Retificações e comunicados publicados no site do leiloeiro integrarão este edital e prevalecerão sobre versões anteriores, cabendo aos interessados acompanhar a página do lote até o encerramento do leilão.

14.3. Erros materiais de digitação, grafia, marcas, modelos, metragens, dados cadastrais, fotos ou descrições não invalidarão o leilão quando não comprometerem a identificação do bem e puderem ser sanados por retificação.

15. PROTEÇÃO DE DADOS, IMAGENS E COMUNICAÇÕES

15.1. Os dados pessoais dos interessados, participantes e arrematante serão tratados para fins de cadastro, segurança, prevenção a fraudes, execução do leilão, comunicação, cobrança, formalização da venda, cumprimento de obrigações legais/regulatórias e defesa de direitos, observada a Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD.

15.2. O interessado autoriza o envio de comunicações por e-mail, telefone, WhatsApp, SMS, plataforma e outros meios informados no cadastro, inclusive para confirmação de documentos, avisos de lance, cobrança e providências de transferência.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS E FORO

16.1. A nulidade ou inexecutabilidade de qualquer cláusula não afetará a validade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor, devendo a disposição inválida ser interpretada ou substituída por outra que preserve, tanto quanto possível, a finalidade econômica e jurídica do certame.

16.2. A tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de obrigação não importará renúncia, novação ou alteração contratual.

16.3. Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina - PR, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir controvérsias oriundas deste edital, do leilão e dos instrumentos dele decorrentes.

16.4. Este edital será regido pela legislação brasileira aplicável, especialmente pelas normas civis, processuais, registras, consumeristas quando incidentes, de proteção de dados, de prevenção a fraudes e pela regulamentação profissional dos leiloeiros oficiais.

SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR
Leiloeiro Oficial - JUCESP 1392