

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO PARTICULAR

ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA, Leiloeiro Público Oficial na Pulse Leilões, inscrito na JUCESP sob nº 1480, com escritório profissional situado na Rua Cláudio Soares, nº 72, Conjunto 1310, Bairro Pinheiros, CEP 05422-030, São Paulo/SP, dispondo de meios de contato pelo endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br e pelo telefone/WhatsApp (11) 5026-5664, por meio do presente Edital, faz saber que, devidamente autorizada pelo proprietário, ora denominado comitente, levará a público, em praça única, na modalidade eletrônica, através do portal www.pulseleiloes.com.br, o imóvel a seguir descrito, observadas as disposições legais aplicadas ao tema, na forma do presente edital.



DO BEM IMÓVEL

ENDEREÇO: Rodovia Benevenuto Moretto, Km. 9,5 - Nossa Senhora da Mae dos Homens, neste município e comarca de Bragança Paulista SP.

DADOS DO IMÓVEL		
CAR	35076050023996	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	113.647	1º Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terras, denominada "Sítio São Benedito - Gleba B" com total de 45.547,00m², ou 4,5547ha, localizada na Rodovia Benevenuto Moretto (SP-095), no Bairro Nossa Senhora da Mãe dos Homens, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, apresentando a seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ATA-M-0766, de coordenadas N 7.469.422,330m e E 334.632,041m; localizado na Faixa de Domínio do D.E.R. distante a 25,00 metros do Eixo da Rodovia Benevenuto Moretto (SP 095) no km 9+200,00m, na divisa com a propriedade do Espolio Antônio Freitas; deste segue pela lateral da referida Rodovia com os seguintes azimutes e distâncias: 302°22'34" e 63,50 m até o vértice ATA-P-0001, de coordenadas N7.469.456,335m e E 334.578,409m em curva com o raio de 775,00 m por um desenvolvimento de 185,74 m até o vértice ATA-P-0002, de coordenadas N 7.469.536,137m e E 334.411,177m; 288°38'39" e 77,55 m até o vértice ATA M-0767, de coordenadas N 7.469.560,929m e E 334.337,695m; localizado na Faixa de Domínio do D.E.R. distante a 25,00 metros do Eixo da Rodovia Benevenuto Moretto (SP-095) no km 9+526,79m; deste, deflete a direita e segue confrontando com a propriedade de Vera Portnow, com os seguintes azimutes e distâncias: 25°02'54" e 100,97 m até o vértice ATA-M 0768 de coordenadas N 7.469.652,401m e E 334.380,443m; localizado no Córrego das Pombas; deste, deflete a direita e segue pelo Córrego das Pombas sentido jusante, confrontando com propriedade do Espolio de Aristeu Franco de Camargo.



VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 6.832.800,00

VALOR DE LANCE MÍNIMO: R\$ 4.099.680 – Condicionado a aceitação do comitente.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram encontrados débitos tributários em abertos até a presente data deste edital. Eventuais ônus referentes ao imóvel até a data da Arrematação, serão responsabilidade do Comitente.



DATAS DO LEILÃO: A praça única terá início em **01 de abril de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 02 de junho de 2026, às 15 horas.** Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.pulseleiloes.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão recebidos lances iguais ou superiores ao **valor de lance mínimo R\$ 4.099.680** condicionado a aceitação do comitente.



PARCELAMENTO: É admitido realização de propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.pulseleiloes.com.br) sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 10 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE e será garantido por hipoteca do próprio bem, por se tratar de bem imóvel. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, serão apresentadas ao comitente e será declarada vencedora a proposta aprovada por ele.



LEILOEIRO: O leilão será realizado pela Leiloeiro Público Oficial, **ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1480, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.





PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente na conta bancária do comitente respeitando o prazo de até 24 horas da confirmação da arrematação. No caso de encerramento do leilão, em até 03 horas após a finalização 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. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação.


A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

 **FRAUDE EM LEILÃO:** Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 7% (sete por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

 **RESPONSABILIDADE 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 neste Edital. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante.

 **OBRIGAÇÃO DO COMITENTE:** O Comitente se responsabilizará pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, energia elétrica e eventuais multas incidentes sobre o bem leiloado até a data da arrematação, entregando-o desembaraçado e livre de quaisquer ônus. Caberá ainda ao Comitente disponibilizar toda a documentação necessária à lavratura da Escritura Pública e ao subsequente registro da arrematação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive providenciando, se necessário, as retificações documentais pertinentes. O Leiloeiro, por sua vez, fornecerá ao Comitente e ao arrematante os documentos relativos ao leilão.

 **ACRÉSCIMO DE TEMPO:** Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

 **FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO:** A Escritura Pública de Compra e Venda será celebrada entre o Proprietário e o Arrematante no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento do Leilão, cabendo ao Arrematante a escolha do Tabelião de Notas. Na hipótese de existência de pendências documentais que impeçam a lavratura da Escritura no referido prazo, a venda será formalizada, provisoriamente, por instrumento particular cabível, até a regularização das exigências necessárias à lavratura da escritura definitiva.

Todas as providências e despesas decorrentes da transferência do imóvel arrematado correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem

como eventuais encargos necessários à liberação do imóvel de pendências ou ônus que tenham sido expressamente apontados na descrição do lote. Essas condições observaram o disposto no Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial. A venda será realizada em caráter ad corpus, no estado de conservação em que o bem se encontra.



IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: O imóvel encontra-se desocupado, sendo certo que a posse será transmitida ao arrematante pelo Comitente, imediatamente após a confirmação do pagamento do valor do lance ou do pagamento da entrada, na hipótese de aquisição parcelada, desde que aceita a respectiva proposta.



COMPROVAÇÃO DE REGISTRO: Caberá ao arrematante, assim que outorgada a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda deverá apresentar ao Comitente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogação expressamente autorizadas ou de pendências documentais atribuídas ao Comitente. O Arrematante deverá, ainda, providenciar a substituição do contribuinte junto à Prefeitura Municipal e a atualização do responsável pelo imóvel perante a administração do condomínio correspondente.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 24 de março de 2026.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA
JUCESP Nº 1480

