

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO EXRAJUDICIAL PARTICULAR

**ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA**, Leiloeiro Público Oficial da 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](mailto: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](http://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:** Rua Gomes de Carvalho, nº 940, Apt. 127, Edifício Solar Olímpia, Vila Olímpia, São Paulo/SP – CEP: 04547-003.

| DADOS DO IMÓVEL          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº   | 299.082.0859-2                |
| MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº | 129.064   4º CRI de São Paulo |



**Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 127, com 75,92m<sup>2</sup> de área privativa, localizado no 12º andar do Edifício Solar Olímpia, situado na Rua Gomes de Carvalho nº 940, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área comum de garagem de 10,51m<sup>2</sup>, correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada e com auxílio de manobrista, a área comum de 36,59m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 123,03m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno do edifício a fração ideal de 0,00911011. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.000,00m<sup>2</sup>.



### OBSERVAÇÕES:

**OBS.01:** O apartamento é composto por 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, 03 (três) banheiros, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha com armários e área de serviço, cabendo-lhe uma vaga de garagem.



**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 950.000,00

**VALOR DE LANCE MÍNIMO:** R\$ 860.000,00 – Condicionado a aceitação do comitente.



**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não há débitos condominiais pendentes sobre a unidade. Eventuais débitos condominiais serão de responsabilidade do vendedor.



**DATAS DO LEILÃO:** A praça única terá início em **13 de janeiro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 12 de março de 2026, às 16 horas**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro [www.pulseleiloes.com.br](http://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\$ 860.000,00** condicionado a aceitação do comitente.



**LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1480, através do site da PULSE LEILÕES ([www.pulseleilos.com.br](http://www.pulseleilos.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 da leiloeira, 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:** Sobreindo lanços 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 lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.



**FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** 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 perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico [contato@pulseleiloes.com.br](mailto: 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](http://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, 09 de janeiro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

**ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA  
JUCESP Nº 1480**