

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO ELETRONICO

FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL, virem ou dele conhecimento tiverem, que levará a PUBLICO LEILÃO, de modo online, nos termos da legislação em vigor (Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/1933, o bem imóvel do comitente **ISRAEL BUENO SILVA, CPF nº 013.341.41835**, abaixo descrito, através do portal de leilões on-line de **DANILO CARDOSO DA SILVA – LEILÕES** <http://www.arenaleilao.com.br>, em condições que segue:

"Imóvel denominado gleba nº 37 (trinta e sete), do 2º Perímetro de Jacupiranga, com área de oitenta hectares (80.00.00 ha.), situado na zona rural deste distrito, município e comarca de Registro, confrontando-se: A divisa tem início no ponto de divisa das glebas nºs 39 e 35; daí acompanhando a divisa da gleba nº 39 de propriedade do outorgado José de Souza Fonseca e outro, segue com os seguintes rumos e distâncias: 13º 00' SO, 225,00 metros; 81º 30' SO, 750,00 metros até a divisa da gleba nº 42 ocupada por Henrique de Souza; daí por esta divisa segue com rumo de 0º 00' S e 350,00 metros até a divisa da gleba nº 40 ocupada por José Rosa de Lima; daí por esta divisa com o rumo de 71º 00' SE e 870,00 metros até a divisa da gleba nº 38, ocupada por José Rodrigues Fortes; daí com o rumo de 71º 30' SE e 130,00 metros até a divisa da gleba nº 36, ocupada por Antonio Onorio; daí confrontando com essa gleba segue com os rumos e distâncias: 39º 00' NE, 310,00 metros; 6º 20' NE 390,00 metros; 0º 00' N - 420,00 metros até a divisa da gleba nº 22, ocupada por Francisco de Ramos; daí com o rumo de 85º 00' SO e 130,00 metros até a divisa da gleba nº 35, ocupada por Arlindo Rosa Martins; daí segue por esta divisa com o rumo de 85º 00' SO e 270,00 metros até o ponto de divisa da gleba nº 39, onde teve início e fecha-se estas divisas, confrontando: ao norte com as glebas nºs 39 e 35 de José de Souza Fonseca Filho e outro; ao Sul com as glebas 40 e 38, ocupadas por José Rosa de Lima e José Rodrigues Fortes; a Leste com a gleba nº 36, ocupada por Antonio Onorio e a Oeste com as glebas 42 e 39 de Henrique de Souza e de José de Souza Fonseca Filho e outro". PROPRIETÁRIO: Moisés Pinto, portador da carteira profissional nº 85 012 - série TR-002 e do Cic. 149 - 220 018/49, lavrador, caçador, brasileiro; residente e domiciliado no bairro Capinzal, deste município. Registro Anterior nº 4.562 deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Registro, 06 de outubro de 1.976. O Oficial,

2 - Valor da Avaliação: R\$2.451.000,00 (Dois Milhões quatrocentos e cinquenta e um mil reais), (avaliação em anexo).

Valor mínimo: 50% (cinquenta por cento) R\$1.225.500,00 (Um Milhão, duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais).

3 - PREGÕES: 1º Leilão de praça única começa 10 de abril de 2025, às 14hs:30min, e termina em 29 de abril de 2025 às 14hs:31min (TODOS OS HORÁRIOS SÃO DE BRASÍLIA-DF)

4. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO LEILÃO: O interessado em participar do leilão deverá (caso seja Pessoa Física) estar com 18 anos completos (menores somente emancipados ou assistidos, por seu representante legal), estar de acordo com este Edital e também com as condições de participação no leilão via internet do site www.arenaleilao.com.br, além de estarem com seu CPF/CNPJ em situação regular junto a Receita Federal. As habilitações para participação do leilão online devem ser solicitadas através do site www.arenaleilao.com.br, com

a antecedência indicada no link no próprio leilão. O SITE: WWW.ARENALEILAO.COM.BR, NÃO CANCELA NEM TAMPOUCO ANULA LANCES EFETUADOS ATRAVÉS DA INTERNET EM NENHUMA HIPÓTESE. LANCES EFETUADOS SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SIGNIFICAM COMPROMISSO ASSUMIDO. O Usuário é responsável por todas as ofertas e lances registrados em seu nome.

DOS LANÇOS PELA INTERNET: Deverá o arrematante, ofertar lances pela Internet através do site www.arenaleilao.com.br, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento/habilitação prévio, no prazo de até 72 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances ofertados, sendo que não será aceito lance que ofereça preço vil, assim considerado, inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, a quem maior lance oferecer, e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão garantir seu ato. Sendo que, havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período visando manifestação de outros eventuais licitantes.

5. O interessado declara ter ciência de que a comitente vendedora, o Leiloeiro Oficial não garante as condições e a qualidade da terra ou eventuais danos sobre o imóvel em questão. A responsabilidade pelo teste/vistoria é do ARREMATANTE durante a visitação. Em caso de dúvida ou na impossibilidade de testar/obter informações ou visitar os bens, recomendamos que não sejam efetuados lances, pois os mesmos não poderão ser cancelados e não serão aceitas reclamações ou devoluções após a arrematação.

O comitente vendedor reserva-se o direito de liberá-los, ou não, a quem maior lance oferecer, bem como retirar, alterar preços, desdobrar ou reunir os bens em lotes, de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro até o momento do encerramento do Leilão. O Leiloeiro é mero mandatário da Comitente, não se responsabilizando pela origem, evicção, validade ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens ora em Leilão, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos referentes aos bens.

6. VISITAÇÃO: As fotos e descrições dos bens a serem apregoados estão disponíveis no site www.arenaleilao.com.br. O mesmo poderá ser examinado pelos interessados de acordo com as informações disponíveis ao lado de cada lote no site www.arenaleilao.com.br.

VISITAÇÃO: Mediante agendamento prévio (no mínimo 2 dias úteis em relação à data desejada da visita, através do e-mail contato.arenaleilao@gmail.com

Não serão aceitas reclamações ou desistências após a arrematação. O interessado declara ter pleno conhecimento das presentes CONDIÇÕES DE VENDA (EDITAL) DO LEILÃO, isentando o Leiloeiro, e o comitente vendedor por eventuais vícios existentes no bem adquirido. Os participantes estão sujeitos a todas as responsabilidades civis e as normas do presente (Edital), sendo de sua inteira responsabilidade a vistoria prévia dos lotes, isentando o Leiloeiro e o

Comitente Vendedor por vícios ocultos ou não no bem adquirido, renunciando desde já a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento das condições de uso, ou qualquer outra circunstância para pleitear devoluções, descontos ou desistir do lote arrematado.

7. DO PARCELAMENTO: Será admitido a arrematação parcelada, necessário sinal não inferior a 30% do valor da proposta- valor da arrematação, e o restante em até 10 meses, mediante correção mensal pelo índice da taxa SELIC, neste caso, fica o imóvel indisponibilizado para a venda e será feito o registro do contrato de compra e venda, a ser firmado entre as partes, registrado na matrícula. Será ainda admitido oferecer Veículos e Imóveis de menor valor.

8. PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O valor total da arrematação ou 30% de sinal em caso de parcelamento e mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), a comissão do leiloeiro deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial;

ARENA LEILÃO - Banco Nubank - Agência 0001 Conta 71476045-6

CNPJ: 43.200.248/0001-09 - Valor leiloeiro: 5% do valor da arrematação

Chave aleatória para Pix: ec68cd88-a8d8-4e25-8aed-5aa9896266ao

9. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos pelo vendedor e quitados até a data do leilão. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra. Os atos necessários para a averbação do contrato de compra e venda na matrícula, (em caso de parcelamento), registro, ITBI e demais providências serão de responsabilidade do arrematante.

10. O comitente vendedor poderá, através do Leiloeiro Oficial suspender o leilão a qualquer momento, mediante o comunicado via e-mail aos Usuários habilitados. Nestes casos, o Leiloeiro e as Comitentes Vendedoras ficam isentos de qualquer responsabilidade, ficando o arrematante ciente da suspensão do leilão renunciando desde já a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma solicitar a reposição exata do bem e alegar desconhecimento desta possibilidade.

11. Documentação, Regularização e Transferência de Propriedade:

O VENDEDOR E O ARREMATANTE, IRÃO ASSINAR a escritura e/ou compromisso de compra e venda, após 15 dias do pagamento da arrematação, para neste ato ser transferida a posse plena ou precária do imóvel objeto do leilão ao arrematante.

12. PENALIDADE: O não pagamento do preço do bem arrematado, da comissão do Leiloeiro e da despesa administrativa, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (30% - trinta por cento do valor de arremate mais o valor integral da despesa administrativa) no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) 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.

Após o pagamento do preço do bem arrematado, da comissão do leiloeiro e da despesa administrativa não será mais possível a desistência ou cancelamento da compra por parte do arrematante, independente do motivo alegado.

13. DA LEGISLAÇÃO: As presentes Condições de Venda estão de acordo com o “Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta” nº 12/99, assinado entre o Ministério Público e o Sindicato dos Leiloeiros do Estado de São Paulo. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

O Usuário declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste documento, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através dos telefones do leiloeiro oficial, Sr. DANILO CARDOSO DA SILVA, telefone (11) 45210951, e-mail: contato@arenaleilao.com.br.

ASSINATURA

LEILOEIRO OFICIAL

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA LEILÃO DE IMÓVEIS EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL -

Pelo presente contrato de prestação de serviços de Leilão Online, que entre si fazem **ISRAEL BUENO SILVA**, CPF nº **013.341.41835** e RG nº Rg. **11.676.002**, brasileiro, empresário, casado sob regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Cristina Escobar Bueno, brasileira, empresaria, portadora do CPF nº 076.978.188-84 e RG nº 15.275.657-7, residentes e domiciliados em Av. Juruce, 878, 04 andar, Bairro Indianópolis - São Paulo SP, doravante denominado **CONTRATANTE** e de outro, **DANILO CARDOSO DA SILVA**, brasileiro, casado, leiloeiro oficial matriculado na Junta Comercial de São Paulo, sob o nº 906, inscrito no CPF 311.910.728-00 com escritório na Rua Vigário João Jose Rodrigues, 694 – sala 24 – 02 andar – Jundiá SP, cep n 13201.001, , doravante denominado **LEILOEIRO OFICIAL**, estabelecem a seguir as cláusulas e condições da prestação de serviços:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO BEM A SER LEILOADO

1. Os **CONTRATANTES** são os legítimos proprietários do imóvel abaixo descrito e desse modo contratam os serviços do **LEILOEIRO OFICIAL** para que seja promovido a venda em leilão virtual do imóvel, nos termos e condições a seguir estabelecidos:

"Imóvel denominado gleba nº 37 (trinta e sete), do 2º Perímetro de Jacupiranga, com área de oitenta hectares (80.00.00 ha.), situado na zona rural deste distrito, município e comarca de Registro, confrontando-se: A divisa tem início no ponto de divisa das glebas nºs 39 e 35; daí acompanhando a divisa da gleba nº 39 de propriedade do outorgado José de Souza Fonseca e outro, segue com os seguintes rumos e distâncias: 132º 00' SO, 225,00 metros; 81º 30' SO, 750,00 metros até a divisa da gleba nº 42 ocupada por Henrique de Souza; daí por esta divisa segue com rumo de 0º 00' S e 350,00 metros até a divisa da gleba nº 40 ocupada por José Rosa de Lima; daí por esta divisa com o rumo de 71º 00' SE e 870,00 metros até a divisa da gleba nº 38, ocupada por José Rodrigues Fortes; daí com o rumo de 71º 30' SE e 130,00 metros até a divisa da gleba nº 36, ocupada por Antonio Onorio; daí confrontando com essa gleba segue com os rumos e distâncias: 39º 00' NE, - 310,00 metros; 6º 20' NE 390,00 metros; 0º 00' N - 420,00 metros até a divisa da gleba nº 22, ocupada por Francisco de Ramos; daí com o rumo de 85º 00' SO e 130,00 metros até a divisa da gleba nº 35, ocupada por Arlindo Rosa Martins; daí segue por esta divisa com o rumo de 85º 00' SO e 270,00 metros até o ponto de divisa da gleba nº 39, onde teve início e fecha-se estas divisas, confrontando: ao norte com as glebas nºs 39 e 35 de José de Souza Fonseca Filho e outro; ao Sul com as glebas 40 e 38, ocupadas por José Rosa de Lima e José Rodrigues Fortes; a Leste com a gleba nº 36, ocupada por Antonio Onorio e a Oeste com as glebas 42 e 39 de Henrique de Souza e de José de Souza Fonseca Filho e outro". **PROPRIETÁRIO**: Moisés Pinto, portador da carteira profissional nº 85 012 - série TR-002 e do Cic. 149 - 220 018/49, lavrador, casado, brasileiro, residente e domiciliado no bairro Capinzal, deste município. Registro Anterior nº 4.562 deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Registro, 06 de outubro de 1.976. O Oficial,

a - Valor da Avaliação: R\$2.451.000,00 (Dois Milhões quatrocentos e cinquenta e um mil reais), (avaliação em anexo).

Valor mínimo: 50% (cinquenta por cento) R\$1.225.500,00 (Um Milhão, duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais).

b - PREGÕES: 1º Leilão de praça única começa 10 de abril de 2025, às 14hs:30min, e termina em 29 de abril de 2025, às 14hs:31min (TODOS OS HORÁRIOS SÃO DE BRASÍLIA-DF)

CLAUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATANTES

2. Obrigam-se os CONTRATANTES a encaminharem ao LEILOEIRO OFICIAL a seguinte documentação em via original ou autenticada e expedida a menos de trinta dias: - cópia autenticada do RG e CPF, comprovante de residência dos CONTRATANTES e certidão de casamento atualizada, se pessoa física, ou cópia do contrato social consolidado e eventuais alterações. - Certidão de propriedade do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis com a propriedade consolidada em nome dos Contratantes. – Geo referencial da área - Certidão Negativa de Débitos (IPTU, Receita Federal, PGFN), Protestos, ações judiciais (cíveis, federais, execuções fiscais, recuperações judiciais e trabalhistas) emitidas em nome dos CONTRATANTES.

2.1 Caso os CONTRATANTES assim desejem a documentação mencionada na cláusula 2 poderá ser obtida pelos prepostos do LEILOEIRO OFICIAL, mediante a cobrança das despesas antecipadamente.

2.2. Os CONTRATANTES se obrigam ainda a facilitar a vistoria do imóvel ao LEILOEIRO OFICIAL ou a um de seus prepostos, a fim de obter fotos do imóvel, bem como a acompanhar investidores interessados antes da realização do datado leilão.

2.3 Os CONTRATANTES se responsabilizam pelos seguintes pagamentos:

- Pagamento das despesas com as certidões negativas, desde que não sejam entregues ao LEILOEIRO OFICIAL.

- Reembolso das taxas de publicação dos editais, conforme determinado pela da Junta Comercial do Estado de São Paulo e pela escritura pública, comissão de 5% (cinco por cento) do valor mínimo atribuído ao leilão caso não haja licitante vencedor e o imóvel passe a pertencer oficialmente aos CONTRATANTES, caso o imóvel seja vendido a comissão devida ao leiloeiro será paga apenas pelo arrematante vencedor.

2.4 Os CONTRATANTES se responsabilizam em outorgar a escritura pública ao arrematante vencedor em até 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento do valor do lance pelo leiloeiro oficial, sob pena de serem processados com o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória a ser movida pelo arrematante, sem prejuízo de cobrança de perdas e danos, comprometendo-se a entregar a posse do imóvel ao arrematante, na mesma data da assinatura da escritura.

CLAUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO OFICIAL

3. O LEILOEIRO OFICIAL analisará a seu critério a documentação mencionada na cláusula segunda, podendo ainda exigir documentação adicional, ou recusar-

se a realizar o leilão, caso venha a entender que a documentação apresentada não traz segurança aos investidores, ou que as condições estabelecidas na escritura pública não foram preenchidas pelos CONTRATANTES.

3.1 Uma vez aceita a realização do leilão nos termos e condições estabelecidos, o LEILOEIRO OFICIAL providenciará fotos do imóvel a ser leiloado, bem como a elaboração de minuta de edital para publicação do leilão on line, efetuando ainda a divulgação do leilão no portal www.douglastupinamba.com.br e através de envio de mala direta virtual aos investidores cadastrados.

3.2 O LEILOEIRO OFICIAL realizará o leilão através do sistema vinculado ao site www.arenaleilao.com.br, homologado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, disponibilizando toda a documentação obtida aos investidores. www.arenaleilao.com.br interessados, informações necessárias, bem como acompanhando eventuais interessados no imóvel.

3.3 O LEILOEIRO OFICIAL se compromete e se responsabiliza a respeitar as condições de venda estabelecidas na escritura pública.

3.4 O LEILOEIRO OFICIAL se compromete a assessorar o arrematante vencedor na elaboração da escritura definitiva e/ou elaboração do compromisso de compra e venda a ser celebrado com o arrematante vencedor.

CLAUSULA QUARTA – DOS PROCEDIMENTOS E PENALIDADES.

4 O LEILOEIRO OFICIAL cobrará do arrematante vencedor o pagamento da sua comissão de 5% (cinco por cento).

4.1 Havendo mais de um arrematante interessado na aquisição do bem, em caso de inadimplemento do arrematante vencedor, fica convencionado que o imóvel será oferecido ao segundo colocado, o qual poderá optar por adquirir o imóvel, pagando o preço ofertado, além da comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL.

4.2 O LEILOEIRO OFICIAL prestará contas com os CONTRATANTES dos valores recebidos e das despesas eventualmente autorizadas pelos CONTRATANTES, repassando-lhe o que lhe forem devidos em até quinze dias úteis a contar do encerramento do leilão, na data da assinatura da escritura definitiva.

4.3 Caso não haja arrematante, os CONTRATANTES não serão os responsáveis pelo pagamento da comissão e das despesas efetuadas pelo LEILOEIRO OFICIAL.

4.4 Caso os CONTRATANTES desistam da realização do leilão após a concordância e análise do LEILOEIRO OFICIAL, será devido a título de penalidade a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor mínimo estabelecido, e em caso de inadimplência o débito deverá ser acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento), honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), e correção monetária pelo IGPM ou pelo INPC, o qual for maior.

4.5. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura pelas partes e obriga a todos os seus sucessores.

4.5 Nomeia-se o foro da cidade de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais favorecido que seja, para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato.

São Paulo, 25 de março de 2025

CONTRATANTES:

DANILO CARDOSO DA SILVA - Leiloeiro Oficial: JUCESP 906

ISRAEL BUENO SILVA, CPF nº 013.341.41835

Testemunhas

1) _____

RG e CPF

2) _____

RG e CP