

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR
VENDA DIRETA EXTRAJUDICIAL

BRUNO HENRIQUE LOPES, Leiloeiro Oficial regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1361, na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 113 e Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 24/407-L; devidamente autorizado, realizará a **VENDA DIRETA EXTRAJUDICIAL PARTICULAR**, conforme abaixo:

Prazo de venda: A venda terá prazo de 60 dias, com 4 ciclos de 15 dias.

Não sendo ofertados lances no período de 15 dias, um novo ciclo será reaberto até que se complete o prazo de 60 dias.

O imóvel estará disponível para recebimento de lances desde a abertura do lote no site do Leiloeiro.

Local do Leilão: Através do site www.brunoleiloes.com.br, na modalidade exclusivamente eletrônica.

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 111, localizado no 11º Andar, com área útil de 140,50m², área comum de 47,81m², área total de 188,31m², contendo 2 vagas de garagens individualizadas e totalmente independentes (nº 37 e 38), situado à Avenida Rouxinol, nº 950, Edifício Pajuçara, Moema (antiga região de Indianópolis), São Paulo/SP. Imóvel matriculado sob nº 23.109 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Garagem 37 matriculada sob nº 23.110 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Garagem 38 matriculada sob nº 23.111 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: O imóvel possui área privativa de 140,50m², sendo apenas duas unidades por andar e ainda é vazado. Contém 03 quartos, sendo uma suíte. Dependência completa de empregada, podendo ser adequada para utilização como escritório. As duas vagas de garagens são independentes, sendo que poucas unidades desse empreendimento possuem vagas individualizadas. O Edifício conta com salão de festas, academia, salão de jogos, piscina adulto e infantil, quadra e parquinho.

O imóvel é localizado em região privilegiada, em Moema – São Paulo/SP, com diversos serviços próximos que permitem que atividades diárias sejam realizadas a pé. É um dos prédios com a maior área verde da região e está localizado em uma esquina estratégica, na Avenida Rouxinol com a Alameda dos Arapanés.

Obs.: O imóvel encontra-se em boas condições de uso; contudo, por não passar por reformas há muitos anos, sugere-se a realização de reparos.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Rouxinol, nº 950, Ed. Pajuçara, Moema, São Paulo/SP.

ÔNUS: Eventuais constates na matrícula imobiliária.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

VALOR DE VENDA: R\$ 1.425.000,00 (um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

CONDIÇÕES DE VENDA: Trata-se de venda para realização de inventário extrajudicial, onde todas as partes envolvidas são maiores de idade e estão de acordo com a venda. Neste sentido, será necessário realizar um contrato de promessa de compra e venda, com sinal de entrada quando da assinatura do contrato e o saldo remanescente poderá ser pago após os trâmites cartorários e finalização do inventário. Estima-se que todos esses trâmites sejam finalizados em até 60 dias, conforme informações do próprio cartório.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Entrada de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) quando da assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

O saldo remanescente de R\$ 1.225.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil reais) poderá ser pago após as regularizações cartorárias, que serão de aproximadamente 60 dias após a assinatura do contrato.

Obs.: Os valores citados não englobam a transferência do imóvel para o nome do comprador.

PROPOSTAS: Propostas que não estão dentro das regras do presente edital deverão ser enviadas exclusivamente por e-mail para contato@brunoleiloes.com.br. A proposta recebida será encaminhada para análise e aprovação do contratante, que se reserva o direito de aceitá-la ou recusá-la, conforme critérios próprios.

Obs.: Os lances ofertados diretamente no site do Leiloeiro terão preferência. As propostas recebidas via e-mail só serão encaminhadas ao contratante após o encerramento de todos os ciclos de venda.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O comprador, além do pagamento do preço do imóvel, nos termos do presente edital, pagará também ao Leiloeiro a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total da compra, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro horas) a contar do encerramento da venda.

LEILÃO ELETRÔNICO: Quem pretender comprar os ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet dentro do prazo citado no presente edital, exclusivamente através do site: www.brunoleiloes.com.br, devendo, para tanto, obrigatoriamente efetuar cadastramento prévio antes do encerramento de cada ciclo de venda, confirmando os lances ofertados e recolhendo a quantia respectiva conforme exposto no item *condições de pagamento*, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os compradores deverão garantir seu ato com respectivo valor ofertado pelo bem, depositando-o em 24 horas.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

CONDIÇÃO DO LEILÃO: O arrematante/comprador pagará o valor arrematado diretamente ao Comitente, em conta indicada pelo Leiloeiro. Ainda, será cobrado mais 5% (cinco por cento) de comissão a ser depositada em conta do Leiloeiro diretamente na conta indicada. O arrematante/comprador assumirá os débitos de IPTU, ITBI, taxas de condomínio, água, luz, bem como eventuais ônus que recaiam sobre os bens a partir da compra. Ficará sob inteira responsabilidade do arrematante as averbações de eventuais benfeitorias não registradas na Matrícula Imobiliária.

O comprador fica responsável por qualquer procedimento perante Cartórios de Registro de Imóveis, para perfectibilização da documentação necessária à transferência do bem ao seu nome.

No caso de suspensão devido a acordo entre as partes e/ou em caso de suspensão/adiamento/cancelamento do leilão por ato voluntário do Comitente, será devido ao Leiloeiro o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente a taxa administrativa.

Na eventualidade da compra de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo comprador, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da compra pelo valor por ele ofertado.

Constitui ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o encerramento dos ciclos de venda, ficando, desde já, assegurada a visitação ao imóvel mediante prévio agendamento. Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone (61) 2104-0701, Chat no site do Leiloeiro e também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@brunoleiloes.com.br.

Em, 24 de setembro de 2025.

BRUNO HENRIQUE LOPES
Leiloeiro Oficial