BRAGA LEILÕES

EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

DANILO RODRIGUES BRAGA, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 1.492, designado para conduzir o presente leilão *online*, com autorização das Vendedoras, para a venda do imóvel descrito no presente edital.

I. DATAS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** será realizado no dia **10 de dezembro de 2026, às 14h00**, exclusivamente pela internet. Os lotes serão abertos para lances de forma sequencial, permanecendo cada um disponível pelo prazo de **03 (três) minutos**. Caso não sejam apresentados lances dentro desse período, o respectivo lote será considerado encerrado.

Não havendo lances, será realizado o **2º Público Leilão** no dia **11 de dezembro de 2026, às 14h00**, também online, nas mesmas condições do anterior.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.bl.leilao.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

II. IMÓVEIS:

O presente Leilão tem por finalidade a venda do bem imóvel relacionado no **Anexo I** deste Edital, respeitados os valores mínimos de alienação fixados pela Vendedora.

III. ÔNUS:

1. O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra ***(ad corpus)***, conforme artigo 500 e seguintes do Código de Processo Civil, cabendo ao interessado verificar a situação física e documental, inclusive eventuais áreas não averbadas, dívidas ou ações judiciais.

2. Ao se habilitar e participar do leilão, o arrematante declara expressamente que está ciente das seguintes condições, reconhecendo que não poderá alegar desconhecimento das disposições legais ou contratuais aplicáveis, tampouco apresentar reclamações futuras contra as Vendedoras ou ao Leiloeiro Oficial:

a) Todas as normas e condições que regem o presente leilão;

b) Teve acesso prévio às informações disponíveis sobre o imóvel, incluindo seu estado físico, situação documental e eventuais ações judiciais em curso;

c) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

d) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

e) Podem existir débitos vinculados ao imóvel que não estejam descritos neste edital, responsabilizando-se integralmente por sua verificação e assumindo eventuais encargos;

f) Que o imóvel arrematado poderá ser objeto de demandas judiciais futuras, assumindo os riscos inerentes a essa possibilidade.

3. Débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes das datas dos leilões serão de responsabilidade da Vendedora. Os débitos que vencerem após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do arrematante;

4. Despesas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades, vencidas ou vincendas, correrão por conta do arrematante;

5. Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

IV. REGRAS GERAIS:

1. Os leilões ocorrerão de forma exclusivamente ***ONLINE***, através do site www.bl.leilao.br.

a) Serão considerados válidos apenas os lances que superarem o valor atual da disputa, observando-se, obrigatoriamente, o acréscimo mínimo indicado na plataforma de leilões.

b) Caso um novo lance seja registrado nos últimos 03 (três) minutos anteriores ao encerramento previsto do leilão, o prazo final será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, permitindo que outros participantes interessados possam apresentar novas ofertas.

c) Durante o leilão, somente serão aceitos os lances realizados diretamente pelo portal oficial de leilões online: www.bl.leilao.br, sendo vedado o envio por qualquer outro meio ou canal de comunicação.

d) Encerrado o leilão, o imóvel será arrematado pelo participante que tiver apresentado o **maior lance por lote**, desde que respeitado o valor mínimo previamente fixado para aceitação.

2. Não haverá visitação nos imóveis.

3. Os interessados deverão se cadastrar no site www.bl.leilao.br com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões, enviando cópia dos seguintes documentos: Pessoa física: RG e CPF. Pessoa jurídica: Contrato social, cartão de CNPJ e documentos dos representantes legais.

4. O valor da arrematação deverá ser pago integralmente à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, considerando-se como tal o momento da aceitação formal do lance vencedor. Os dados bancários para pagamento serão fornecidos pelo Leiloeiro Oficial por meio eletrônico seguro e rastreável, ao término do certame.

5. A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, será devida à parte, não se incluindo no valor do lance, e deverá ser paga no mesmo prazo

e forma do item anterior, mediante TED ou PIX para os dados bancários que serão informados oficialmente.

6. Não é permitida a utilização do FGTS ou cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

7. O não pagamento do valor do bem arrematado ou da comissão do Leiloeiro Oficial no prazo estipulado implicará a automática ineficácia da arrematação, com a possibilidade de adjudicação ao autor do segundo maior lance, sucessivamente, ou de nova oferta do bem, a critério das Vendedoras.

8. O arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa compensatória no valor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do lance, sendo 20% (vinte por cento) destinados às Vendedoras e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, caracterizando-se obrigação líquida, certa e exigível nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, independentemente da efetivação da arrematação por outro interessado.

9. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, com a lavratura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial, o qual será emitido imediatamente após o encerramento dos leilões e disponibilizado ao Arrematante somente após a confirmação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão devida.

10. Com posse do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá contatar a organização do leilão (Braga Leilões) para obter instruções formais relativas à lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a ser celebrada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da confirmação dos pagamentos mencionados na cláusula anterior.

a) Na hipótese de incorporação societária ou alteração da denominação social das Vendedoras, o prazo será suspenso até a regularização e averbação dos referidos atos.

b) A escritura será lavrada exclusivamente em cartório de notas indicado pelas Vendedoras, sendo de responsabilidade do Arrematante eventuais custos com deslocamentos ou, se possível, a organização da assinatura por videoconferência com uso de certificado digital ICP-Brasil.

c) O Arrematante declara-se ciente de que a minuta da escritura é padrão, previamente aprovada, e não será objeto de alterações, ressalvados erros materiais.

d) Para a lavratura da escritura, ficam dispensadas as certidões negativas de débitos relativos a tributos municipais.

11. O Arrematante deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura, promover o seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e providenciar a atualização da titularidade junto aos demais órgãos públicos. O descumprimento ensejará sua responsabilização por eventuais perdas e danos e lucros cessantes ocasionados às Vendedoras ou ao Leiloeiro Oficial.

12. Todas as despesas decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a:

a) custas com emissão de certidões e matrículas, bem como eventuais averbações e cancelamentos de penhoras, indisponibilidades, ações e outros ônus na matrícula do imóvel.

b) taxas e emolumentos cartoriais, ITBI, laudêmio e foro (se houver);

c) impostos e tributos de qualquer natureza (federais, estaduais ou municipais);

13. A entrega das chaves, caso o imóvel esteja desocupado, ocorrerá exclusivamente após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

14. Caso já exista Ação de Imissão ou Reintegração de Posse em curso, proposta pelas Vendedoras, competirá ao arrematante assumir a condição de parte ativa no referido processo, sucedendo-as nos autos e responsabilizando-se pela continuidade e pelos demais atos processuais.

15. É expressamente vedado ao Arrematante realizar quaisquer benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel até que a escritura esteja lavrada e devidamente registrada em cartório, sob pena de responsabilização por danos ou irregularidades eventualmente causadas.

16. A evicção de direito, caso reconhecida judicialmente, restringe-se exclusivamente à restituição do valor pago pela arrematação do imóvel, nos termos do art. 448 do Código Civil. O Arrematante declara ciência de que não terá direito à devolução dos valores pagos a título de comissão do Leiloeiro Oficial, por não haver previsão legal de ressarcimento desses valores.

17. O Termo de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termos de Quitação de Alienação Fiduciária, quando necessários, serão fornecidos pelas Vendedoras aos Arrematantes no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da confirmação do pagamento integral da arrematação e da comissão do Leiloeiro Oficial. Compete aos Arrematantes promover, às suas expensas, todas as averbações e registros pertinentes junto aos órgãos competentes.

18. A Vendedora e o Leiloeiro Oficial reservam-se o direito de, a qualquer tempo, excluir imóveis do Leilão, bem como proceder a correções, atualizações, retificações de valores de lances ou publicar Erratas referentes a este Edital de Leilão e ao respectivo Anexo I.

19. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Para mais informações, entrar em contato com o Leiloeiro Oficial pelo telefone (11) 92048-9691 ou e-mail juridico@bl.leilao.br.

Danilo Rodrigues Braga
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.492

BRAGA LEILÕES

ANEXO I

DO IMÓVEL

GALPÃO INDUSTRIAL COM 5.280m² DE ÁREA CONSTRUÍDA EM AMPLO TERRENO DE 92.797,46m² – RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 64,5, Mairinque/SP.

Medidas e Confrontações:

- inicia-se no ponto 01, situado cruzamento da faixa de domínio da Rodovia Raposo Tavares com o alinhamento direito da Rua Ernesto Zumkeller, de que da rodovia dirige-se ao local; deste ponto segue, pelo referido alinhamento, nos seguintes rumos e distância 26°45'36", 65,63 metros; 19°58'19"SW, 39,96 metros; 19°52'08"SW, 179,42 metros até o ponto 04, situado junto à divisa da área de Ernesto Zumkeller, daí segue, por esta confrontação nos seguintes rumos e distâncias: 46°36'23"NW, 65,57 metros; 33°42'36"SW, 47,56 metros até o ponto 06, situado junto à divisa da área de Regina Pires Camargo; deste ponto segue por essa confrontação, no rumo 55°21'08"SW e na distância de 177,90 metros até o ponto 07, situado junto a certa faixa de domínio da Ferrovia Paulista S.A. – Fepasa; daí segue acompanhando a cerca da ferrovia, nos seguintes rumos e distâncias: 56°24'43"NW, 14,00 metros; 41°02'37"NW, 29,92 metros; 39°01'08"NW, 15,20 metros; 41°06'54"NW, 28,90 metros; 50°53'54" NW, 10,94 metros; 54°56'02"NW, 19,06 metros; 56°36'12"NW, 16,24 metros; 55°53'29"NW, 57,74 metros; 66°28'05"NW, 53,50 metros; 76°17'34"NW, 27,31 metros até o ponto 17, junto a divisa da área da matrícula n. 19.377 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP, daí deflete à direita e segue por esta divisa, rumo de 06°05'00"NW e na distância de 141,00 metros até o ponto 18, situado junto ao limite da área da matrícula 20.291 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP, deste ponto segue por essa confrontação nos seguintes rumos e distâncias: 76°25'00"NE, 105,60 metros; 13°35'00"NW, 40,80 metros; 76°25'00"NE, 55,80 metros; 13°35'00"SE, 170,00 metros; 76°25'00"NE, 130,00 metros; 20°30'00"NE, 128,40 metros; 86°45'00", 203,00 metros até ponto 01, onde tiveram início e fecharam-se estas divisas; 92.797,46 metros quadrados.
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO: 92.797,46m².**
- **ÁREA CONSTRUÍDA: 5.280m²**

Matrícula: 2.654 do Registro de Imóveis de Mairinque/SP.
Inscrição Municipal: 01.05.130.0078.001/009
Endereço: Rodovia Raposo Tavares KM 64,5, Chácara Francesa, Mairinque/SP

- 1º Público Leilão: **R$ 33.027.580,66**
- 2º Público Leilão: **R$ 21.000.000,00**