

## EDITAL DE LEILÃO – EXTRAJUDICIAL

**Edital de Leilão Extrajudicial** em que o **LEILOEIRO OFICIAL JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo **sob o nº 809**, devidamente autorizado pelo **COMITENTE**, **Nilton Carlos de Amorim Gualda, brasileiro, casado, farmacêutico, inscrito no CPF sob nº 287.900.368-75, RG: 30098342-6, residente e domiciliado na Rua Benedito Lázaro Bracher, nº 53, bairro Jardim Residencial Vicente de Moraes, Sorocaba/SP, CEP 18087-535.**

Levará a público **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, a venda do imóvel abaixo descrito com início no dia **07 de julho de 2025, com abertura às 10:00h e encerramento em 10 de julho de 2025 às 10:00h**, no sítio eletrônico do leiloeiro ([www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)), em **PRIMEIRA PRAÇA**, com lance mínimo igual ou superior **ao seu valor de avaliação**. Caso não haja licitantes, seguir-se-á ininterruptamente **2ª PRAÇA**, seu encerramento será no dia **30 de julho de 2025 às 10h00min**, em mesma forma, com lance mínimo igual ou superior a dívida atualizada.

**OBSERVAÇÕES:** O leilão será realizado no sítio eletrônico do Leiloeiro ([www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)). A descrição detalhada do imóvel, o laudo de avaliação, a cédula de crédito e matrícula devidamente atualizada está disponível no site da Gestora de Leilões. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

**PROCEDIMENTOS:** O imóvel será vendido, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado, reservando-se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar o lote de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou sua condição de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou Vendedor poderá (ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

**VISITAS:** As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

#### **CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO POR MEIO ELETRÔNICO:**

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *on line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

Para participação no leilão por meio eletrônico – *on line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico – *on line* no *site* do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 03 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este não receba lances durante os 03 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no *site* do Leiloeiro, não sendo permitida a formalização de recibos ou transferência de propriedade em nome de terceiros. Se há a intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, bem como informado o percentual de copropriedade de cada uma delas e juntada a documentação dos demais participantes na aquisição.

**PAGAMENTO:** No prazo impreterível de 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da arrematação, o ARREMATANTE/COMPRADOR/GARANTIDOR pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor acrescido de 5% (cinco por cento) relativo à comissão de leiloeiro por meio de PIX, DOC ou TED em contas correntes e/ou boletos bancários indicados pelo Leiloeiro. A comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial será paga pelo arrematante no percentual de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor de lance, sendo paga à vista.

**RELACÃO DO BEM:** “a unidade residencial autônoma designada casa nº 13, integrante do condomínio denominado “RESIDENCIAL PRIORI DOMUM”, em construção, com uma área privativa de 49,836 metros quadrados, sendo 38,519 metros quadrados de área construída e 11,317 metros quadrados de área descoberta, que somada à área comum de 39,618 metros quadrados, sendo 0,207 metros quadrados de área comum construída e 39,411 metros quadrados de área comum descoberta, totaliza a área total de 89,454 metros quadrados, dos quais 38,726 metros quadrados são de área total construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,017895 ou 89,466 metros quadrados no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, para a guarda e estacionamento de um veículo de passeio de porte médio porte, determinada pelo número da unidade, localizado no estacionamento coletivo do condomínio, bem como ao uso exclusivo do quintal, contendo uma área acessória de serviço coberta, localizada no fundo da unidade, com acesso por circulação interna, e da área de luz, com acesso pelo corredor de circulação. Inscrição Cadastral sob o nº 36.63.42.1468.01.000 (em maior porção). **Devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba sob nº 227.227.**

**LOCALIZAÇÃO:** R. Seraphim Banietti, 879, casa 13 - Residencial Priori Domum, Caguaçu, Sorocaba - SP

**ÔNUS:** Nada consta.

**VALOR DA VENDA NA 1ª PRAÇA: RS 210.000,00 (duzentos e e dez mil reais).**

**VALOR DA VENDA NA 2ª PRAÇA: RS 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).**

E, para que produza seus fins de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Sorocaba, 09 de maio de 2025.