

EDITAL DE LEILÃO

O presente Edital do Leilão estabelece as regras para participação dos interessados no leilão e as condições de venda e pagamento que deverão ser respeitadas por todos os participantes.

MODALIDADE: Leilão Extrajudicial de Venda Particular, somente eletrônico (on-line), em praça única.

LEILOEIRO OFICIAL: Jefferson Roberto de Souza Ruiz, Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1505

DATA e HORÁRIO DO LEILÃO: Encerramento dia 09 de outubro de 2026 às 16h (horário de Brasília).

IMÓVEL: Loja nº 07, localizada no térreo ou 1º pavimento e mezanino, integrante do empreendimento denominado Edifício San Giuseppe, situado na Rua Major Antônio Domingues, nº 285, São José dos Campos/SP. Área privativa de 93,35 m², área de uso comum de 63,518 m² e área total de 156,868 m², correspondendo-lhe as vagas de garagem nº 72, localizada no térreo, e nº 73, localizada no 2º pavimento. Matrícula nº 252.771 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP. Cadastro Municipal nº 11.0020.0011.0008

ÔNUS: AÇÃO DE DESPEJO: Encontra-se em trâmite a ação nº 4013881-83.2026.8.26.0577/SP. O ARREMATANTE declara ciência da existência da demanda e ficará responsável pelo seguimento da referida ação, assumindo a posição processual da proprietária na medida juridicamente cabível, bem como as providências, despesas e acompanhamento necessários, observadas as determinações do juízo competente

LANCE INICIAL: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), ficando a maior oferta condicionada à aprovação do VENDEDOR.

FORMA DE PAGAMENTO: À vista.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS: Débitos incidentes até a data de arrematação, serão pagos pelo Vendedor.

ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Imóvel Ocupado. Será de responsabilidade do comprador a desocupação do imóvel.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% conforme Edital do Leilão abaixo.

PAGAMENTO: O imóvel e a comissão do leiloeiro, à vista em até 24 horas do encerramento do leilão.

PRAZO OUTORGA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA: Em até 30 dias após a quitação do preço e a apresentação da documentação necessária.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: Comprador.

INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 20% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor.

1 – PARTICIPANTES: Os Participantes deverão realizar seu cadastro e disponibilizar a documentação abaixo discriminada no PORTAL TRUSTBID LEILÕES, bem como solicitar sua habilitação para o leilão até 10 (dez) minutos antes do encerramento de cada praça.

Pessoa Física: (i) RG; (ii) CPF; (iii) Comprovante de Endereço com CEP; (iv) Comprovação de Estado Civil; (v) Declaração de Origem dos recursos financeiros com firma reconhecida, cuja o modelo deverá ser solicitado ao leiloeiro.

Pessoa Jurídica: Contrato Social e sua última alteração; (ii) Comprovante de Endereço com CEP; (iii) Procuração; (iv) RG, CPF e Comprovante de Endereço com CEP do Procurador; (v) Declaração de Origem dos recursos financeiros com firma reconhecida, cuja o modelo deverá ser solicitado ao leiloeiro.

Menores de 18 anos, não serão admitidos a participar do leilão.

Com a aceitação do presente Edital, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, pelos atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os interessados desde já concordam que a oferta de lances no PORTAL TRUSTBID LEILÕES equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel.

Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Edital ficará impedido de participar e ofertar lances no leilão.

2 – LEILÃO: O leilão será realizado através do PORTAL TRUSTBID LEILÕES (www.trustbid.com.br) com pregão online.

3 – LEILOEIRO: O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens, conforme 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. A lei brasileira determina que os leilões públicos devem ser realizados por Leiloeiro Oficial.

4 – IMÓVEL: O IMÓVEL SERÁ VENDIDO EM CARÁTER "AD CORPUS", e o Comprador adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária e o vendedor não responderá por evicção de direitos.

5 – CERTIDÕES: É de responsabilidade dos interessados em arrematar o imóvel apregoado a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação do imóvel junto aos órgãos públicos. A matrícula atualizada do imóvel poderá ser consultada nas Informações Complementares do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

6 – FOTOS: As fotos divulgadas no PORTAL TRUSTBID LEILÕES são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Os interessados deverão verificar o estado de conservação do imóvel antes de ofertar lances.

7 – LANCES: Os lances poderão ser ofertados no PORTAL TRUSTBID LEILÕES a qualquer momento até o encerramento de praça.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, e os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

8 - LANCE VENCEDOR: Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pelo PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

9 – PAGAMENTO: O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos por meio de Transferência Bancária ou PIX diretamente na conta de titularidade do Vendedor, que será informado ao comprador após o término do leilão. O valor referente a comissão do leiloeiro, deverá ser paga por meio de Transferência Bancária ou PIX diretamente na conta de titularidade do Leiloeiro, que será informado via e-mail ao comprador.

10 - NOTA DE ARREMATAÇÃO: A Nota de Arrematação será emitida em nome do comprador.

11 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: O vendedor se compromete a outorgar ao comprador/procurador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão apresentação da documentação necessária.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

12 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes nos imóveis arrematados, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

13 – POSSE: Será transmitida ao comprador a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel.

14 – INADIMPLÊNCIA: Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 20% do lance ofertado (“Valor da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no PORTAL TRUSTBID LEILÕES. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

15 – MODIFICAÇÃO: O PORTAL TRUSTBID LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ele disponibilizados.

16 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE: A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do leilão, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens ofertados.

A responsabilidade do PORTAL TRUSTBID LEILÕES está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário do imóvel, tem o direito de vendê-lo e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão do imóvel arrematado nas condições ofertadas.

O Leiloeiro e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os compradores e o vendedor.

O comprador concorda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o PORTAL TRUSTBID LEILÕES e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo comprador e/ou seu procurador durante a visita do imóvel, incluindo honorários advocatícios.

O comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o vendedor e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES, suas companhias afiliadas, seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo comprador, dos termos e condições do presente Edital, (b) uso impróprio, pelo comprador, do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (c) uso, pelo comprador, de qualquer imóvel adquirido por meio do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (d) violação, pelo comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

O interessado em participar do leilão responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

São Paulo, 15 de setembro de 2026.

JEFFERSON ROBERTO DE SOUZA RUIZ
JUCESP nº 1505