EDITAL DE LEILÃO:

Data do Leilão: 09 de dezembro de 2026 às 14h00

Leilão on-line: www.multipliqueleiloes.com.br

TIAGO CLEMENTE SAMPAIO, na qualidade de Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 1089, devidamente autorizado pelo VENDEDOR, **RAPHAEL DE MARCOS JARDIM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 312.723.538-09, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba/SP. Levará a **PÚBLICO LEILÃO** o lote abaixo descrito e caracterizado, o qual será apresentado e vendido, na modalidade "Maior Lance", que se regerá pelas normas e disposições consignadas neste Edital. O Leilão será realizado de forma "*on line*" através do site www.multipliqueleiloes.com.br por seu Leiloeiro Oficial, Tiago Clemente Sampaio, JUCESP 1089.

1. DO BEM: 50% do lote de terreno sob o número 04, da quadra 3, do Jardim Paraná, situado no Bairro da Terra Vermelha, medindo 10,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos confrontando pela frente com a Avenida Itavuvú, do lado direito, de quem da frente olha para ele, com o lote 03, do lado esquerdo, sendo o mesmo posicionamento com o lote 05, e nos fundos com o lote 16, correspondendo ao imóvel localizado na Avenida Itavuvu, nº 1.600, Jardim Paraná, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob a inscrição imobiliária nº 45.34.24.0041.01.000, com área de terreno de 300,00 m² e área construída de 505,64 m², de utilização mista (predial/comercial) e padrão construtivo médio. MATRÍCULA 74.168 do 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA – SP.

1.1. O lote corresponde à fração ideal de 50% do imóvel. Havendo condômino com direito de preferência (art. 504 do Código Civil), a arrematação ficará condicionada ao não exercício desse direito, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. Exercido o direito de preferência, os valores pagos pelo arrematante serão restituídos integralmente, sem correção, em até 5 dias da comunicação.

1.2. Estado de ocupação do imóvel: ocupado.

2 - CONDIÇÕES DE VENDA:

2.1. Os lotes serão considerados em negociação a quem ofertar maior lance, partindo-se do preço mínimo de venda, a saber:

Preço mínimo R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).

2.2. A negociação será considerada perfeita e acabada após a aprovação do lance por parte do Vendedor, não bastando a informação no site de que o lote foi arrematado.

2.3. O VENDEDOR analisará o lance em até 2 dias úteis contados do encerramento do leilão. Se o lance for recusado ou o VENDEDOR não se manifestar no prazo, será desconsiderado, sem que seja devido qualquer valor pelo ofertante, que não terá direito adquirido à arrematação nem a indenização ou reembolso.

2.4. Caso não tenham lances diretos no sistema, o interessado poderá encaminhar PROPOSTA DE COMPRA, que deverá conter o valor a ser pago pelo interessado, prazo, condições, se pretende financiar, vale dizer, todos os elementos necessários para negociação, além de prever o pagamento da comissão de 5% do Leiloeiro Oficial.

2.5. A proposta será encaminhada ao LEILOEIRO OFICIAL para análise e início de tratativas com o VENDEDOR. Após as tratativas e conclusão do negócio o interessado pagará, além do valor negociado diretamente com o Vendedor, a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial.

2.6. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998.

2.7. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

2.8. O VENDEDOR poderá solicitar ao COMPRADOR, até a data do pagamento, documentos para comprovar a capacidade econômica e a origem dos valores. Pessoa física: documento de identidade, CPF, comprovante de renda, última declaração de

imposto de renda e comprovante de residência. Pessoa jurídica: contrato ou estatuto social e alterações, documentos de identidade e CPF dos representantes legais, última declaração de imposto de renda da empresa e dos sócios e comprovante de endereço. O CPF ou CNPJ deverá estar regular perante a Receita Federal.

3 - DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

3.1. Após a aprovação do Vendedor (item 2.2. acima), o Arrematante terá o prazo de 2 (dois) dias úteis para pagamento:

a) Da integralidade do valor da arrematação na conta da VENDEDOR, a ser efetuado por TED pelo Arrematante;

b) Do sinal e princípio de pagamento conforme convencionado em acordo ou compromisso de compra e venda entre Comprador e Vendedor, na hipótese de proposta aprovada.

c) Comissão de 5% (cinco por cento) na conta do LEILOEIRO OFICIAL, sobre o valor do lance de arrematação ou sobre a proposta aprovada entre Comprador e Vendedor.

3.2. A comissão do Leiloeiro não está incluída no valor do lance. Os dados bancários serão informados ao ARREMATANTE após a aprovação do lance. Somente o ARREMATANTE poderá efetuar o pagamento, não sendo aceito pagamento por terceiros ou em espécie.

4 - COMO PARTICIPAR DO LEILÃO “ON-LINE”:

4.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma “online” 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 para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras

ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.2. Todos os lances são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados ou cancelados em nenhuma hipótese. O ofertante é responsável por todos os lances registrados em seu nome, prevalecendo sempre o maior.

4.3. O Leiloeiro poderá recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, quando: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) o lance não tiver sido ofertado de boa-fé; (iii) não for fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida; (iv) o lance tiver por finalidade manipular o resultado do leilão; ou (v) o usuário descumprir este edital ou a legislação aplicável. É proibida a oferta de lances em nome de terceiros e qualquer conluio entre participantes.

4.4. O incremento mínimo entre lances será de R$ 4.000,00. Se um lance for ofertado quando o cronômetro indicar menos de 60 (sessenta) segundos para o encerramento, o prazo será estendido e o cronômetro retroagirá a 60 (sessenta) segundo, o que poderá ocorrer de forma sucessiva até que transcorra esse tempo sem novos lances.

4.5. O interessado poderá programar lances automáticos até um limite máximo por ele definido; o sistema ofertará, em seu nome, novos lances com o incremento mínimo, sempre que o lance vigente for coberto, até esse limite.

5 - FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/INSTRUMENTO AQUISITIVO:

5.1 A Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada pelo VENDEDOR no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da arrematação, cabendo a escolha do cartório ao VENDEDOR, devendo o Arrematante se dirigir e fazer presente ou por procuração pública no dia e hora agendados para a lavratura.

5.2 A transmissão da posse direta pelo VENDEDOR se dará conjuntamente com a outorga da escritura pública de compra e venda.

5.3. Na hipótese de proposta aprovada entre COMPRADOR E VENDEDOR a outorga da escritura pública de compra se fará nos termos do compromisso de compra e venda

assinado entre as partes ou das condições da proposta, bem como a imissão na posse se fará de acordo com essas tratativas.

5.4. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado, no respectivo Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio.

5.5. Havendo pendência documental que impeça a lavratura da escritura, o VENDEDOR celebrará com o ARREMATANTE instrumento particular de venda e compra, com quitação, e outorgará a escritura pública assim que concluídas as regularizações necessárias.

6 - DOS IMPOSTOS E DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

6.1. O VENDEDOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data do Leilão.

6.2. A partir da arrematação em Leilão, o ARREMATANTE/COMPRADOR passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive:

(a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral,

(b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e

(c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

6.3. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

6.4. O ARREMATANTE assume integralmente a responsabilidade pelas benfeitorias existentes no imóvel, averbadas ou não na matrícula, especialmente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o VENDEDOR desobrigado de todos os atos de regularização.

7 - DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL:

7.1 Os imóveis serão Leiloados e vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

7.2 Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

7.3 O ARREMATANTE declara-se ciente que, caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes serão de sua inteira responsabilidade e custeadas pelo mesmo, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

7.4. O imóvel é vendido na situação fiscal e registral em que se encontra perante os órgãos públicos, cabendo ao ARREMATANTE promover, às suas expensas, as regularizações e certidões necessárias. Se a matrícula disponibilizada estiver desatualizada, cabe exclusivamente ao interessado obter a certidão atualizada no Cartório de Registro de Imóveis antes de ofertar lance.

8 - DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS:

8.1 O ARREMATANTE deverá se cientificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

9 - PENALIDADES:

9.1 O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% cinco por cento) e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 10 % (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores do ARREMATANTE, 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, excluindo o VENDEDOR de qualquer penalidade.

9.2. O ARREMATANTE inadimplente poderá ter o cadastro bloqueado em leilões futuros do Leiloeiro e seus dados incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

10 - DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1 A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo vendedor.

10.2. As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

10.3. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar os imóveis ou lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro, sem que caiba ao proponente/interessados direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

10.4. A visitação do imóvel cabe ao interessado, mediante agendamento por contato@multipliqueleiloes.com.br com antecedência mínima de 3 dias úteis do leilão. A ausência de visita não autoriza reclamação posterior sobre o estado do imóvel.

10.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.