

EDITAL DE LEILÃO:

VENDEDOR: **INSTITUIÇÃO CRISTÃ BENEFICENTE VERDADE E LUZ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 61.694.857/0001-43

Data do Leilão: **11 de agosto de 2026 às 14h00**

LEILOEIRO OFICIAL: TIAGO CLEMENTE SAMPAIO – JUCESP 1089

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

TIAGO CLEMENTE SAMPAIO, na qualidade de Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 1089, devidamente autorizado pelos VENDEDOR levará a PÚBLICO LEILÃO os lotes abaixo descritos e caracterizados, os quais serão apresentados e vendidos sucessivamente, 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 - IMÓVEL EM LEILÃO:

1.1. LOTE 1: Um terreno situado na Rua Vinte e Seis de Março, nº 197, contendo 04 (quatro) edificações, com a área total construída de 1.227,40m², distribuídas da seguinte forma: a edificação nº 01 com a área construída de 199,80m², a edificação nº 02 com a área construída de 673,76m², a edificação nº 03 com a área construída de 296,23m², e a edificação nº 04 com a área construída de 57,61m², em perímetro urbano do Município de Poá, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01, situado no alinhamento da Rua Vinte e Seis de Março, em seu lado ímpar, distante 73,03m do ponto de confluência do prolongamento predial da Rua Vinte e Seis de Março com o prolongamento do alinhamento predial da Rua Alberto Rossi; daí, segue em linha reta por uma distância de 26,63m, azimuth de 42°52'57", confrontando com a Rua Vinte e Seis de Março, até encontrar o ponto 02; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 150,52m, azimuth de 331°52'29", confrontando com propriedade da Instituição Cristã

Beneficente "Verdade e Luz", até encontrar o ponto 03; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 42,61m, azimute de 218°52'43", confrontando com o imóvel n° 100, da Rua Padre Simon Switzar, de propriedade da Instituição Cristã Beneficente "Verdade e Luz", e com os lotes 24 e 25, de propriedade da mesma instituição, até encontrar o ponto 04; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 31,48m, azimute de 150°33'02", até encontrar o ponto 05; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 9,04m, azimute de 62°20'07", até encontrar o ponto 06; daí, deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 23,46m, azimute de 136°38'44", até encontrar o ponto 07; daí, deflete levemente à direita e segue em linha reta por uma distância de 97,06m, azimute de 151°26'04", até encontrar o ponto 01, inicial da presente descrição, confrontando do ponto 04 ao ponto 01, com o imóvel n° 187, da Rua Vinte e Seis de Março, de propriedade de Antonio Latuf Cury e Espólio de Vera da Rocha Cury, encerrando a área de 4.502,88m². Contribuinte nº: 43213.34.93.0172-AM, **objeto da Matrícula 98.005 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá/SP.**

2 - CONDIÇÕES DE VENDA:

2.1. O lote será considerado em negociação a quem ofertar maior lance, partindo-se do preço mínimo de venda, a saber:

LOTE 01 – Preço mínimo R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), mais 6% de comissão do leiloeiro.

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. 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 6% do Leiloeiro Oficial.

2.4. 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 6% do Leiloeiro Oficial.

2.5. Nos termos dos artigos 19, 22, 23 e 59 da Lei Municipal nº 4.451/2024, os imóveis descritos neste edital encontram-se classificados como de Especial Interesse Municipal,

sendo, portanto, sujeitos ao direito de preempção. Assim, conforme estabelece o art. 59 do referido diploma legal, a venda somente se aperfeiçoará após a notificação formal ao Município de Poá, acompanhada da proposta de compra apresentada pelo arrematante, contendo preço, condições de pagamento e prazo de validade. O Município disporá de prazo de 30 (trinta) dias para exercer, ou não, seu direito de preferência nas mesmas condições ofertadas. Somente após transcorrido tal prazo sem manifestação, a venda poderá ser concluída em favor do arrematante, assegurando-se, assim, o pleno cumprimento da legislação urbanística vigente.

2.6. A efetivação da venda está condicionada à observância do direito de preempção do Município de Poá, conforme a Lei Municipal nº 4.451/2024. O Município será formalmente notificado após o recebimento da proposta de arrematação, tendo o prazo legal de 30 (trinta) dias para manifestação. Somente após este prazo, e não havendo manifestação de interesse pelo Município, é que a venda poderá ser considerada definitiva.

2.7. 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. 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.

3 - DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

3.1. Após a aprovação do Vendedor (item 2.2. acima), o Arrematante terá o prazo de 3(três) 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 convencionada em acordo ou compromisso de compra e venda entre Comprador e Vendedor, na hipótese de proposta aprovada.

c) Comissão de 6% (seis 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. O prazo mencionado no item anterior somente terá início após a manifestação do Município de Poá quanto ao exercício do direito de preempção, conforme estabelecido nos itens 2.5 e 2.6 deste Edital e nos termos da Lei Municipal nº 4.451/2024. A venda será considerada aprovada para fins de pagamento apenas após o decurso do prazo de 30 (trinta) dias da notificação formal ao Município, caso não haja manifestação no referido prazo.

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.

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 a partir da efetiva conclusão da venda, a qual se dará após:

a) o decurso do prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Município de Poá quanto

ao exercício do direito de preempção, conforme previsto nos itens 2.5, 2.6 e 3.2 deste Edital; e

b) a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação pelo ARREMATANTE. Caberá ao VENDEDOR indicar o cartório para lavratura da escritura, devendo o ARREMATANTE comparecer pessoalmente ou por procuração pública no dia e horário agendados.

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.

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, laudêmos, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

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.

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.

8.2. 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.

8.3. 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.

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 (6% - seis por cento) e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte 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.

10 – ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O VENDEDOR:

10.1. Conforme Certidão Trabalhista 144.429.713.028 expedida junto ao site do Tribunal de Justiça do da 2ª Região constam as seguintes ações trabalhistas em tramitação junto a Vara do Trabalho de Poá, em face do Vendedor: 0000020-49.2013.5.02.0391; 0000021-34.2013.5.02.0391; 0000065-53.2013.5.02.0391; 0000066-38.2013.5.02.0391; 0000068-08.2013.5.02.0391; 0000091-51.2013.5.02.0391; 0000092-36.2013.5.02.0391; 0000148-69.2013.5.02.0391; 0000609-12.2011.5.02.0391; 0001148-41.2012.5.02.0391; 0001527-79.2012.5.02.0391; 0001837-85.2012.5.02.0391; 0001843-29.2011.5.02.0391; 0001994-58.2012.5.02.0391; 0002070-82.2012.5.02.0391; 0002124-14.2013.5.02.0391; 0002133-10.2012.5.02.0391; 0002212-86.2012.5.02.0391; 0002213-71.2012.5.02.0391; 0002214-56.2012.5.02.0391; 0002215-41.2012.5.02.0391; 0002216-26.2012.5.02.0391; 0002328-92.2012.5.02.0391; 0002419-85.2012.5.02.0391; 0002420-70.2012.5.02.0391; 0002425-92.2012.5.02.0391; 0002913-76.2014.5.02.0391 e 0002916-31.2014.5.02.0391

10.2. Os processos trabalhistas, aqui informados, estão garantidos com outro bem do Vendedor.

10.3. **DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 932,33 até 19.06.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 771,74 até 19.06.2026.

10.4. O Vendedor será responsável por todos os débitos de IPTU anteriores a data da arrematação, ficando assim o Arrematante livre de quaisquer ônus de IPTU anteriores a arrematação.

11 - DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1. 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.

11.2. 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 visita física e análise das documentações dos imóveis.

11.3. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar os imóveis em 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.

11.4. 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.

11.5. Este leilão extrajudicial observará integralmente os dispositivos legais aplicáveis, inclusive os previstos na Lei Municipal nº 4.451/2024 do Município de Poá e no Decreto Federal nº 21.981/1932. A formalização da venda estará condicionada à manifestação do Município quanto ao exercício de seu direito de preferência, conforme previsto em lei.

11.6. A responsabilidade do Leiloeiro limita-se exclusivamente à condução do leilão e intermediação, não respondendo por vícios ocultos, ônus, contaminação ou irregularidades do imóvel.

11.7. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou demandas decorrentes deste Edital, da participação no leilão, da proposta apresentada, da arrematação, da formalização da venda e da transferência do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.