EDITAL DE LEILÃO – EXTRAJUDICIAL

OTÁVIO MARTINS COLUCCI, Leiloeiro inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n° 973, com escritório na Av. Queiroz Filho, 1700 - Vila Hamburguesa, São Paulo - SP, 05319-000, devidamente autorizado pelo proprietário, doravante designado **VENDEDOR**, levará a **LEILÃO PÚBLICO,** de modo **Presencial e On-line**, o imóvel descrito na **Matrícula n° 63.373 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.** Obs.: (i) Desocupado; (ii) Todos os débitos ligados ao imóvel se existentes serão quitados pelo VENDEDOR, ou seja, o imóvel será entregue livre de ônus, entrega das chaves na assinatura da Escritura Pública.

Fica desde já designado o leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.omcleiloes.com.br e terá início em Praça Única no dia 11/11/2026 às 17:00h e se encerrará dia 11/12/2026 às 17:00h onde serão aceitos lances não inferiores ao valor de R$1.000.000,00 (um milhão de reais);

Todos os horários mencionados neste edital, considera-se o horário oficial de Brasília - DF.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.omcleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes de modo presencial,

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O proponente vencedor por meio de lance on-line ou presencial terá prazo de 24h depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro acerca da efetiva arrematação do imóvel, para efetuar o pagamento da comissão, por meio de depósito bancário, conforme edital. **A transferência deverá ser paga por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil direta e exclusivamente na conta do Leiloeiro.**

O pagamento do lance correspondente ao valor do imóvel (PREÇO) deverá ser feito na conta do(s) VENDEDOR(ES) no momento da Escrituração da compra e venda.

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, o segundo maior lance será considerado o vencedor; fica estabelecido para o não pagamento do lance a multa no valor da comissão do lance ofertado e não pago, além da comissão já paga.

No caso de arrematação, a escritura de venda e compra será lavrada no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da venda do leilão, sendo que o Tabelião de Notas será escolhido pelo **LEILOEIRO,** podendo as partes indicar aquele de sua preferência.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros etc.

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.

1. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO *ONLINE*:

1.1. O leilão será realizado na sede da OMC Leilões e a participação de forma presencial deverá ser previamente agendada no momento da realização do cadastro.

1.2. O interessado deverá participar do leilão online, habilitando- se previamente no site do leiloeiro (www.omcleiloes.com.br), até 48h antes do término do leilão. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.3. Para participar do leilão online, basta o interessado realizar o cadastro no site do leiloeiro www.omcleiloes.com.br enviando a documentação solicitada; com o cadastro liberado, o interessado deve se habilitar no leilão e aceitar as regras de participação da plataforma dispostas no site.

1.4. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela internet no site do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

1.5 A efetiva arrematação do imóvel será confirmada pelo leiloeiro em até 48h corridos da data da realização do leilão, sendo que em até 24 horas contados da comunicação pelo leiloeiro da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência do valor da comissão do leiloeiro realizada a partir de conta corrente de sua titularidade e copia dos seguintes documentos:

i) PESSOA FÍSICA:

- Ficha cadastral devidamente preenchida;
- RG e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;
- Comprovante de residência (luz, água, telefone ou gás) com no máximo 3 meses;
- Certidão de casamento, se houver;

ii) PESSOA JURÍDICA:

- Ficha cadastral devidamente preenchida;
- CNPJ;
- Ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
- Prova de representação;
- RG e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is)

1.6. O **VENDEDOR e COMPRADOR** estão obrigados a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, 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.

1.6.1. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.6.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel em questão.

1.6.3. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR OU LEILOEIRO** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.7. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito a perda dos valores depositados da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.8. Quando solicitado, a minuta prévia da Escritura Pública de Venda e Compra será disponibilizada pelo leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

1.9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal no 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. DO PAGAMENTO DO PREÇO

2.1. No prazo de até 24h da comunicação pelo leiloeiro acerca da confirmação da arrematação, conforme determinado na clausula 1.5, o **COMPRADOR** pagará ao **LEILOEIRO**, a importância equivalente ao valor da comissão ofertado na arrematação, por meio de depósito bancário na conta do LEILOEIRO sendo que o PREÇO (valor do arremate/imóvel) deverá ser paga no

momento da assinatura da Escritura Pública, na conta do VENDEDOR, independente de qualquer outra indicada.

2.1.1. É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação seja pago pelo COMPRADOR a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificado na ata de arrematação, sob pena de desfazimento do negócio a critério do VENDEDOR sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização, sempre em conta corrente de titularidade dos VENDEDORES, independente de qualquer outra indicada

2.1.2. O valor referente a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, deverá ser pago diretamente ao leiloeiro, por meio de transferência bancaria.

2.2. Não é permitida a utilização de FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir o imóvel no leilão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. A venda será feita em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de Comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, ou término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições do imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

3.3. O **COMPRADOR** é responsável:

• Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio;

• Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

• Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

• 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;

• Por todas as despesas relativas à transferência do imóvel tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros etc.;

3.4. Os débitos e despesas do imóvel, de qualquer natureza, inclusive condominiais, serão integralmente assumidos pelo **VENDEDOR** até a data da Escritura Pública.

3.5. O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel após a data da Escritura Pública/posse, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (1) 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 publicas e despesas em geral, (2) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel; e (3) 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 sob pena de danos.

3.6. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

4. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

4.1. Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR -** Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento do sinal, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo **LEILOEIRO.**

4.2. Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo.

4.3. O prazo referido acima poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR**, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

4.4. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza.

4.5. Outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, 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 correspondente condomínio e as concessionarias de serviços de abastecimento de água e energia.

Da Evicção de direito

4.6. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação da Compra e Venda, o **VENDEDOR** responderá pela evicção de direito, com exceção do imóvel em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável, do valor pago pela aquisição do imóvel e pelas despesas relativas à formalização da escritura e registro.

4.7. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e a data da conferência dos comprovantes e elaboração do cálculo pelo **VENDEDOR** com aceite do **COMPRADOR** através de carta e/ou e-mail, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

4.8. Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

4.9. Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao leiloeiro, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o **VENDEDOR** figura como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

5. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

5.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

5.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e o **VENDEDOR** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR.**

5.2. Na hipótese de cancelamento da venda, por desistência imotivada, o **COMPRADOR**, a critério do **VENDEDOR**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 5% (cinco por

cento) do PREÇO ao **VENDEDOR**, cabendo ao **VENDEDOR** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.

5.2.1. No caso de não pagamento do lance ofertado, fica desde já estipulado como multa o pagamento da comissão acrescido de mais 5% de multa.

5.3. No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, o **VENDEDOR** fará a devolução dos valores em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Distrato, por ambas as partes, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

Restituição do imóvel

5.4. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas.

5.5. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 1% (um por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. O leilão é condicional: a venda do Imóvel depende do aceite expresso do **VENDEDOR** quanto ao maior lance, que ele poderá recusar a seu exclusivo critério e sem justificativa, ainda que o lance seja igual ou superior ao lance mínimo. O silêncio não poderá ser interpretado como anuência tácita. Em caso de recusa, o **LEILOEIRO** restituirá ao arrematante todos os valores que dele recebeu, inclusive a comissão. A recusa não gerará ao **VENDEDOR** nenhuma obrigação de pagamento ou responsabilidade, nem perante o arrematante nem perante o **LEILOEIRO**.

6.2. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

6.3. Fica eleito o Foro do Imóvel para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

São Paulo, 05 de novembro de 2026