

EDITAL DE LEILÃO

Leilão nº 01/2026

Modalidade: **LEILÃO ELETRÔNICO** - Critério para Julgamento: **Maior Lance**

Data: 16 de abril de 2026

Horário: 14:00 horas

Endereço do Leilão Eletrônico: www.bigleilao.com.br

VISITAÇÃO PÚBLICA:

Período: de 13/04/2026 a 15/04/2026 das 13:00 às 16:00 horas.
Agendamento: (16) 99139-5767 com o Sr. Marcelo Polo

A COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ANITA MARCONI, inscrita no CNPJ sob nº 57.323.075/0001-20, com endereço na Av Florencio Terra nº 313, Centro, Itápolis/SP, CEP 14900-219, representada por seu Presidente, o Sr Luiz Roberto Franchini, portador da cédula de identidade nº 7.149.371-2 SSP/SP, doravante COMITENTE VENDEDORA, constituída na forma da lei e conforme deliberação em Assembleia Geral Extraordinária de Adquirentes realizada em 10/06/2024, com ata devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Itápolis/SP, no exercício das atribuições previstas nos arts. 31-A a 31-F e art. 43 da Lei nº 4.591/64, FAZ SABER que promoverá a alienação das unidades autônomas remanescentes do empreendimento "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ANITA MARCONI**", mediante LEILÃO EXTRAJUDICIAL, sob a condução do Leiloeiro Oficial **MARCELO FUAD CAVALLI YARID**, devidamente inscrito no quadro de leiloeiros da Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP sob matrícula nº 768, nos moldes do Decreto n.º 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro

Oficial, e suas alterações posteriores, e demais leis vigentes combinadas com o presente, observadas as seguintes condições:

ITEM 1 - DO OBJETO

1.1.- O Leilão anunciado e disciplinado neste Edital, objetiva vender individualmente a terceiros interessados 10 (dez) unidades autônomas em construção, situadas no empreendimento denominado **"Condomínio Edifício Residencial Anita Marconi"**, localizado na Avenida Florêncio Terra, nº313, Centro - Itápolis - SP, as quais integram o patrimônio afetado constituído sob a averbação AV-42 da **matrícula nº 26.860 do Registro de Imóveis da Comarca de Itápolis/SP** e serão alienadas no estado físico e jurídico em que se encontram, são elas:

I) UNIDADE Nº "13", a qual possuirá: 169,2944 m² de área privativa (141,7944 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 53.7306 m² de área comum. 223,0250 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1.5729%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala do jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas, Ivan/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se, pela frente com o apartamento de final '2', caixa de escadas, e, hall comum Interno de circulação do andar, do lado direito com o apartamento de final '4', hall comum Interno de circulação do andar e caixa de escadas, do lado esquerdo com Gabriel Archangelo Biazotti (reco do edifício junto á citada divisa); e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira Mascare (reco do edifício junto à citada divisa), avaliada em R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais).

II) UNIDADE Nº "21", a qual possuirá: 172,5469 m² de área privativa (145,0469 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 54,7628 m² de área comum, 227,3097 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1.6031%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala de

jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas, hall/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se, pela frente com a Avenida Florêncio Terra (recoo do edifício junto à citada divisa), do lado direito com Romeu Marconi Filho e s/m Maria Florinda Tucci Marconi (recoo do edifício junto à citada divisa), do lado esquerdo com o apartamento de final '2', hall comum interno de circulação do andar e poço de elevadores: e nos fundos com o apartamento de final '4', poço de elevadores e hall comum interno de circulação do andar, avaliada em R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais).

III) UNIDADE Nº "23", a qual possuirá: 169,2944 m² de área privativa (141,7944 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 53.7306 m² de área comum. 223,0250 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1.5729%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala do jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas, Ivan/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se, pela frente com o apartamento de final '2', caixa de escadas, e, hall comum Interno de circulação do andar, do lado direito com o apartamento de final '4', hall comum Interne de circulação do andar e caixa de escadas, do lado esquerdo com Gabriel Archangelo Biazotti (recoo do edifício junto á citada divisa); e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira Mascare (recoo do edifício junto à citada divisa), avaliada em R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais).

IV) UNIDADE Nº "51", a qual possuirá: 172,5469 m² de área privativa (145,0469 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 54,7628 m² de área comum, 227,3097 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1.6031%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala de jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas, hall/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se, pela frente com a Avenida Florêncio Terra (recoo do edifício junto à citada divisa), do lado direito com Romeu

Marconi Filho e s/m Maria Florinda Tucci Marconi (recuo do edifício junto à citada divisa), do lado esquerdo com o apartamento de final '2', hall comum interno de circulação do andar e poço de elevadores; e nos fundos com o apartamento de final '4', poço de elevadores e hall comum interno de circulação do andar, avaliada em R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais).

V) UNIDADE Nº "124", a qual possuirá: 164,7726 m² de área privativa (137,2726 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 52,2954 m² de área comum, 217,0680 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1,5308%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala de jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas. Hall/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se: pela frente com o apartamento de final "1", poço de elevadores e hall comum interno de circulação do andar, do lado direito com Romeu Marconi Filho e s/m Maria Florinda Tucci Marconi, e, Ranulfo Mascari (recuo do edifício junto às citadas divisas), do lado esquerdo com o apartamento de final '3', hall comum interno de circulação do andar e poço de elevadores; e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira Mascari, e, Ranulfo Mascari (recuo do edifício junto às citadas divisas), avaliada em R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

VI) UNIDADE Nº "133", a qual possuirá: 169,2944 m² de área privativa (141,7944 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 53.7306 m² de área comum. 223,0250 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1.5729%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala do jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas, Ivan/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se, pela frente com o apartamento de final '2', caixa de escadas, e, hall comum Interno de circulação do andar, do lado direito com o apartamento de final '4', hall comum Interne de circulação do andar e caixa de escadas, do lado esquerdo com Gabriel Archangelo

Biazotti (reco do edifício junto á citada divisa); e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira Mascare (reco do edifício junto à citada divisa), avaliada em R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

VII) UNIDADE Nº "134", a qual possuirá: 164,7726 m² de área privativa (137,2726 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 52,2954 m² de área comum, 217,0680 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1,5308%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala de jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas. Hall/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se: pela frente com o apartamento de final "1", poço de elevadores e hall comum interno de circulação do andar, do lado direito com Romeu Marconi Filho e s/m Maria Florinda Tucci Marconi, e, Ranulfo Mascari (reco do edifício junto às citadas divisas), do lado esquerdo com o apartamento de final '3', hall comum interno de circulação do andar e poço de elevadores; e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira Mascari, e, Ranulfo Mascari (reco do edifício junto às citadas divisas), avaliada em R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

VIII) UNIDADE Nº "143", a qual possuirá: 169,2944 m² de área privativa (141,7944 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 53.7306 m² de área comum. 223,0250 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1.5729%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala do jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas, Ivan/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se, pela frente com o apartamento de final '2', caixa de escadas, e, hall comum Interno de circulação do andar, do lado direito com o apartamento de final '4', hall comum Interne de circulação do andar e caixa de escadas, do lado esquerdo com Gabriel Archangelo Biazotti (reco do edifício junto á citada divisa); e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira

Mascare (reco do edifício junto à citada divisa), avaliada em R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

IX) UNIDADE Nº "154", a qual possuirá: 164,7726 m² de área privativa (137,2726 m² do apartamento e 27,50 m² de vaga de garagem), 52,2954 m² de área comum, 217,0680 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 1,5308%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo, closet e sacada; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala de jantar/estar com sacada, num total de 02 (duas) sacadas. Hall/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha e área de serviços; confrontando-se: pela frente com o apartamento de final "1", poço de elevadores e hall comum interno de circulação do andar, do lado direito com Romeu Marconi Filho e s/m Maria Florinda Tucci Marconi, e, Ranulfo Mascari (reco do edifício junto às citadas divisas), do lado esquerdo com o apartamento de final '3', hall comum interno de circulação do andar e poço de elevadores; e nos fundos com Paulo Compagno Rodrigues, Sandra Regina Guidorzi, Sonia Mana Silveira Mascari, e, Ranulfo Mascari (reco do edifício junto às citadas divisas), avaliada em R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

X) UNIDADE Nº "162 - COBERTURA", a qual possuirá: 314,4880 m² de área privativa (273,2380 m² do apartamento e 41,25 m² de vaga de garagem (03)), 99,8120 m² de área comum, 414,3000 m² de área total de construção, que corresponde a uma fração Ideal no terreno e nas demais coisas comum de 2,9218%; 03 (três) dormitórios (sendo 01 tipo suíte com banheiro privativo e closet; e, 02 (dois) com banheiros privativos), 03 banheiros (sendo um banheiro privativo em cada dormitório), sala de jantar/estar com sacada, hall/circulação entre os quartos, lavabo, cozinha, despensa, área de serviços, e, área de churrasqueira; confrontando-se, pela frente com a Avenida Florêncio Terra (reco do edifício junto á citada divisa); do lado direito com Romeu Marconi Filho e s/m Maria Florinda Tucci Marconi (reco do edifício junto às citadas divisas); do lado esquerdo com Gabriel Archangelo Biazotti (reco do edifício junto à citada divisa); e, nos fundos com poço de elevadores, hall comum interno de circulação do andar, caixa de escadas e área livre de iluminação e ventilação, avaliada em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

1.2. - Registro da Incorporação: **R-04 da matrícula nº 26.860 do Registro de Imóveis da Comarca de Itápolis/SP.**

1.3. - Regime de Patrimônio de Afetação: **Averbado sob nº AV-42 na referida matrícula.**

1.4.- O estágio atual da obra é: **60 %** de execução física.

1.5.- Os bens mencionados no Item 1.1, serão leiloados no estado e condições em que se encontram, pressupondo-se que tenham sido examinados previamente pelos licitantes, não cabendo a respeito deles, quaisquer reclamações posteriores quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, formas, situações, condições...

1.6.- A **COMITENTE VENDEDORA** declara expressamente ter poderes para alienar os bens constante no Item 1.1 deste edital, possuindo-os livres e desembaraçados de quaisquer ônus, respondendo inclusive por evicção de direito, assumindo total responsabilidade quanto a procedência e regular situação jurídica do mesmo, e isentando o **LEILOEIRO** de qualquer ação judicial ou extrajudicial quanto aos bens leiloados.

1.7.- Os bens a serem leiloados estarão disponíveis para **VISITAÇÃO PÚBLICA** no período de **13/04/2026 a 15/04/2026**, das **13:00** horas às **16:00** horas, na **Avenida Florêncio Terra, nº313, Centro - Itápolis – SP**, com **prévio agendamento** através do telefone **(16) 9 9139-5767 com o Sr. Marcelo Polo.**

ITEM 2 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1.- Poderão participar do Leilão Pessoas Físicas e Jurídicas, as quais deverão se cadastrar previamente no site **www.bigleilao.com.br**:

2.1.1.- Para participação será necessário o cadastramento através do site **www.bigleilao.com.br**, observando as instruções fornecidas durante o cadastramento, quais são:

2.1.1.1 – Pessoa Física:

a) Envio através do próprio site do contrato de adesão expedido pelo sistema devidamente assinado e com firma reconhecida em cartório;

b) Envio através do próprio site de cópias autenticadas da cédula de identidade (RG), do CPF e do comprovante de residência.

2.1.1.2 – Pessoa Jurídica:

a) Envio através do próprio site do contrato de adesão expedido pelo próprio sistema devidamente assinado pelo representante legal habilitado para tal, e com firma reconhecida em cartório;

b) Envio através do próprio site de cópia autenticada do documento que comprove a constituição empresarial

g) Envio através do próprio site de cópia autenticada da Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF);

h) Envio através do próprio site de cópia autenticada do Comprovante de endereço, e,

i) Envio através do próprio site de cópia autenticada da cédula de identidade (RG), do CPF e do comprovante de residência do sócio responsável pelo cadastro.

2.3.- Em se tratando de procurador, procuração por instrumento público ou particular, da qual constem poderes específicos para praticar todos os atos pertinentes ao certame, acompanhada dos correspondentes documentos do outorgante e dos documentos pessoais do outorgado.

2.4.- A participação no leilão ocorrerá por meio de acesso identificado e fornecido sob a exclusiva responsabilidade do **LEILOEIRO**, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições previstas neste edital.

2.4.1.- Para acompanhamento e participação do leilão, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do **LEILOEIRO**, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

2.4.2.- Os lances oferecidos virtualmente no ato do pregão serão apresentados imediatamente pelo sistema, porém, não garantem direitos ao proponente 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 de ordem técnica.

2.4.3.- O uso do certificado digital pelo licitante é de exclusiva responsabilidade deste, incluindo qualquer operação e transação efetuada, não cabendo a **COMITENTE VENDEDORA** responsabilidade por uso indevido ou eventuais danos decorrentes, ainda que causados por ou para terceiros, e também pelo uso inadequado de senha.

2.4.4.- Os atos dos interessados participantes implicam na responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao leilão, ainda que representado por intermédio de procurador.

2.4.5.- A **COMITENTE VENDEDORA** não se responsabilizará por impossibilidade de inclusão, alteração ou exclusão de propostas por motivos de ordem técnica dos computadores, falhas de comunicação, congestionamento das linhas de comunicação, bem como outros fatores que impossibilitem a transferência de dados.

2.4.6.- Os valores propostos serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear alterações, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

2.4.7.- O valor de cada proposta deverá observar o preço mínimo estabelecido para Os bens, sendo recusada pelo sistema qualquer proposta de valor inferior ao constante dos anexos a este Edital.

2.4.8.- O licitante será formalmente responsável por todas as transações efetuadas em seu nome no leilão eletrônico, assumindo como verídicas e inalteráveis suas propostas de valor de compra e lances, incumbindo-lhe acompanhar as operações e observar avisos, erratas e demais informações no decorrer do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente de quaisquer perdas causadas pela inobservância de mensagens emitidas pelo sistema do leilão eletrônico ou por sua desconexão.

2.4.9.- Não caberá responsabilidade aos Comitentes por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou dano no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor ou internet, bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

ITEM 3 - DAS CONDIÇÕES DO VALOR E DO PAGAMENTO

3.1.- Os bens serão adquiridos pelo **MAIOR LANCE** oferecido, **acrescido do percentual de 5% (cinco por cento) correspondente à comissão do LEILOEIRO** sobre o valor da

arrematação, a serem pagos através de crédito em conta, PIX ou boleto bancário, condição esta a ser informada ao Arrematante no encerramento do leilão.

3.1.1.- Serão admitidos lances para pagamento da arrematação na forma parcelada com sinal mínimo de 25% no ato da arrematação e o saldo em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pelo índice do IPCA. Neste caso a comissão do Leiloeiro deverá ser pago integralmente no mesmo prazo do valor do sinal.

3.2.- As ofertas de preços entre um lance e outro, deverão ser acrescidas de um valor mínimo estabelecido pelo **LEILOEIRO** no decorrer do pregão.

3.3.- O arrematante obrigar-se-á no ato do lance vencedor, ao pagamento integral do lance acrescido da comissão do **LEILOEIRO**, **sob pena de multa de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação.**

3.3.1.- Ofertado o lance, o ofertante/Arrematante vencedor estará obrigado ao pagamento da comissão do Leiloeiro em qualquer hipótese, mesmo que deixe de aperfeiçoar a arrematação, sob pena de execução nos moldes do Artº 39 do Decreto 21.981/32, condição esta que concorda e aceita expressamente.

3.3.2.- O prazo para pagamento da multa e da comissão para o caso do não aperfeiçoamento da arrematação será de 24 horas após o encerramento do leilão, **SOB PENA DE EXECUÇÃO**, e o atraso acarretará em multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária pelo índice da SELIC.

3.4.- Os bens arrematados deverão ter o lance vencedor somado à comissão do **LEILOEIRO e demais despesas** pagos mediante crédito através de **depósito em dinheiro, transferência bancária, PIX, ou TED exclusivamente na conta informada pelo Leiloeiro no fechamento do leilão**, até às 14h do primeiro dia útil subsequente ao Leilão (obrigatório apresentar o comprovante original com autenticação

bancária). O não cumprimento deste prazo sujeitará o arrematante às penalidades dispostas no item **14.2**, sem prejuízo das demais sanções legais pertinentes.

Parágrafo único – OS VALORES DEVERÃO ESTAR À DISPOSIÇÃO DO LEILOEIRO/COMITENDE VENDEDOR ATÉ AS 14 HORAS DO DIA SUBSEQUENTE AO FECHAMENTO DO LEILÃO, FICANDO VEDADO O PAGAMENTO ATRAVÉS DE DOC OU CHEQUE.

3.5.- Os arrematantes que de alguma forma não efetivarem o pagamento do valor do lance ofertado, bem como do valor da comissão do **LEILOEIRO**, estarão sujeitos às penas dos artigos **335 do Código Penal, Artº 39 do Decreto 21.981/32, do artigo 93 da Lei Federal 8.666/93 e demais sanções previstas na legislação vigente do Brasil.**

3.6.- O oferecimento de lance para a aquisição dos bens de que trata este Edital, importa na total aceitação das normas nele fixadas, e a expressa renúncia dos arrematantes às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

3.7.- As propostas serão efetuadas no ato do Leilão, através de lances pelos interessados, devendo-se observar que:

3.7.1.- Não serão consideradas as propostas com preços inferiores aos valores mínimos estipulados pela COMITENTE VENDEDORA, os quais estarão expressos nos respectivos lotes.

3.8.- Em nenhuma hipótese, conforme artigo 53, § 2º da lei 8.666/93, será devolvido os valores aludidos nos subitens 3.1 e 3.4.

3.9.- Havendo incidência de custos de transferência de propriedade dos bens, como escrituração, registros, Impostos e demais que se façam necessários, estes serão suportados pelo arrematante.

3.10.- No caso em que o arrematante não efetive o pagamento, sem prejuízo das sanções previstas neste edital, bem como na legislação em vigor, inclusive no que se refere à comissão do

LEILOEIRO, será informado sucessivamente os lançadores imediatamente anteriores ao vencedor, para que o faça, ficando este sujeito às penalidades e sanções previstas neste edital somente após a aceitação da arrematação.

3.11.- Haverá a incidência dos custos administrativos referentes a despesas, remessas de documentos, registros, bem como de envio, postagens e demais que se fizerem necessários ao bom andamento do certame.

ITEM 4 – DO FUNDAMENTO

4.1. - A alienação das unidades remanescentes foi deliberada em Assembleia Geral dos adquirentes, com as seguintes finalidades:

I – Cumprimento das exigências legais da incorporação;

II – Arrecadação de recursos destinados exclusivamente à conclusão da obra;

III – Regular prosseguimento do empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação.

ITEM 5 – DA ENTREGA DOS BENS

5.1.- Os bens arrematados serão entregues somente após o efetivo término da obra.

5.2.- O arrematante no momento da oferta declara já ter promovido todos os exames e vistorias dos bens, de acordo com as datas e horários de visita e, aceita adquiri-los, isentando a **COMITENTE VENDEDORA** e o **LEILOEIRO OFICIAL**, de quaisquer responsabilidades, inclusive por vícios ou defeitos ocultos ou não, quantidade, qualidade, prazos e prejuízos que possa vir no futuro, renunciando qualquer direito de ação. **As fotos dos lotes são meramente ilustrativas, não servindo de base para o real estado dos bens.**

5.3.- Os arrematantes receberão os bens no local em que se encontram, conforme deliberado em assembleia, com finalização de

todas as áreas comuns sociais e privativas necessárias, assim, detalhadas: 01) gesso em revestimento das áreas secas em paredes; item 02) reboque e impermeabilização das áreas molhadas (parede); item 03) concluir toda a instalação de ar condicionado (cobre/dreno/instalação elétrica); item 04) concluir toda a instalação de gás; item 05) quadro de distribuição de energia em cada unidade e passagem de fios para todas as tomadas, interruptores e luminárias; item 06) contrapiso impermeabilizado em todas as unidades; item 07) bancada e soleiras dos acessos social e serviço; item 08) porta social e de serviço completas; item 09) batentes em todas as portas internas e item 10) impermeabilização das floreiras, correndo por sua exclusiva conta todas as despesas relativas à transferência de propriedade, taxas, impostos e quaisquer outras que vierem a incidir sobre a transação.

5.4.- Em nenhuma hipótese serão aceitas desistências dos adquirentes dos bens, ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações pelos mesmos assumidos.

ITEM 6 - DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1.- A integralidade dos valores arrecadados será depositada em conta vinculada ao patrimônio de afetação do Condomínio Edifício Residencial Anita Marconi, destinando-se exclusivamente:

I – À conclusão da obra;

II – Ao pagamento de despesas técnicas e administrativas do empreendimento;

III – Ao atendimento de exigências legais e administrativas.

6.3.- Declara-se que não há credores constituídos vinculados ao patrimônio afetado até a presente data.

ITEM 7 – DA SITUAÇÃO DA OBRA

7.1. A obra encontra-se atualmente com 60% de execução física, conforme relatório técnico aprovado em assembleia.

7.2. O cronograma estimado para conclusão é de 22 meses, podendo sofrer ajustes conforme disponibilidade financeira do patrimônio afetado, portanto, com tolerância de 180 dias.

7.3. O arrematante declara ciência de que a unidade será entregue após a conclusão integral da obra e obtenção do competente "Habite-se".

ITEM 8 - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

A Comissão de Representantes prestará contas periódicas aos adquirentes, na forma da Lei nº 4.591/64, ficando o arrematante sujeito às deliberações assembleares futuras.

ITEM 9 - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A obra possui responsável técnico regularmente habilitado junto ao CREA/CAU, podendo haver substituição mediante comunicação aos adquirentes.

ITEM 10 - DA EVENTUAL INSOLVÊNCIA DA INCORPORADORA

Nos termos do regime de patrimônio de afetação, eventual insolvência ou falência da incorporadora não atingirá o patrimônio afetado, que permanece separado e vinculado exclusivamente ao empreendimento.

A presente alienação independe de anuência da incorporadora destituída.

ITEM 11 - DA PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

O presente edital permanecerá disponível no site do leiloeiro até a data da realização do leilão.

A ata assemblear que autorizou o presente ato poderá ser consultada mediante solicitação formal à Comissão.

ITEM 12 - DAS DECLARAÇÕES DO ARREMATANTE

Em participando do Leilão, o arrematante declara expressamente:

I – Ter vistoriado ou tido oportunidade de vistoriar a unidade;

II – Ter ciência do estágio da obra;

III – Estar ciente de que integra empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação;

IV – Ter conhecimento de que os valores arrecadados serão destinados exclusivamente à conclusão da obra.

ITEM 13 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

I – Assinar instrumento de promessa de compra e venda ou escritura definitiva, conforme estágio da obra;

II – Arcar com ITBI, custas cartorárias e despesas de registro;

III – Submeter-se às deliberações assembleares relativas à conclusão do empreendimento.

ITEM 14 - DAS PENALIDADES

14.1.- Qualquer participante que afastar ou procurar afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo, estará incurso nas disposições do artigo 335 do Código Penal e do artigo 95 da Lei 8.666/93, o qual fixa pena de 02 (dois) a 04 (quatro) anos de detenção e multa além da pena correspondente à violência, incorrendo na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

14.2.- Ao arrematante que não cumprir com os pagamentos do arremate e da comissão do leiloeiro será aplicada uma multa no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, acrescido de 5% (cinco por cento) referente a comissão do LEILOEIRO, concordando desde já que na ausência dos pagamentos da multa e da comissão do

leiloeiro, os valores serão executados judicialmente e serão aplicadas as demais penalidades previstas na legislação vigente.

14.2.1 – A comissão do **LEILOEIRO** será executada nos moldes do Artº 39 do Decreto nº 21.981/1932.

ITEM 15 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1.- A **COMITENTE VENDEDORA** reserva-se no direito de revogar ou anular este Leilão ou parte dele, por eventual irregularidade comprovadamente verificada.

15.2.- Os casos omissos serão resolvidos pela **COMITENTE VENDEDORA** em conjunto com o **LEILOEIRO**, de forma expressa, por decisão irrevogável.

15.3.- A descrição do lote se sujeita à correção no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminações de distorções acaso verificadas.

15.4.- Os eventuais pedidos e questionamentos elaborados pelos participantes do presente certame poderão ser enviados através do email juridico@bigleilao.com.br ou carta registrada para o endereço constante no rodapé e não serão aceitos por outro meio que não seja o acima especificado.

15.5.- Para o caso em que o arrematante vencedor não efetue o pagamento da arrematação, o Leiloeiro comunicará os lançadores imediatamente anteriores para que o façam. Confirmado o lance, o prazo para aceitação pela Comitente Vendedora será de 3 dias úteis.

15.6.- O patrimônio afetado constitui patrimônio separado do incorporador, não se comunicando com seu patrimônio geral.

15.7.- A arrematação será irrevogável e irretratável, observadas as condições deste edital.

15.8.- Fica eleito o **FORO DA COMARCA DE ITÁPOLIS/SP** para dirimir controvérsias eventualmente oriundas do presente, excluindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Itápolis, 25 de março de 2026

Comissão de Representantes do
Condomínio Edifício Residencial Anita Marconi
Comitente Vendedora

MARCELO FUAD CAVALLI YARID
Leiloeiro Oficial do Estado de São Paulo
Matrícula JUCESP nº 768