EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES
LEILÃO DIA 08/12/2026, ÀS 15:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

1. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: Imóvel Industrial e Logístico com Ramal Ferroviário em Caçapava/SP, com área construída de 16.641m² e terreno de 115.505,00m².

LOCALIZAÇÃO: BAIRRO JARDIM CAMPO GRANDE - CAÇAPAVA/SP.

Descrição fornecida pelo VENDEDOR:

UM IMÓVEL localizado em zona mista industrial, serviços e logística com Ramal Ferroviário interno na cidade de Caçapava, com frente voltada para Rodovia Presidente Dutra, Km 126 (Marginal Av. Brigadeiro Eduardo Gomes), lado direito sentido São Paulo, com fundos para Rodovia Vito Ardito, onde se encontra o ramal ferroviário com acesso a malha ferroviária utilizada pelas empresas Kaízen Logística/Expresso Taubaté/MRS Logística com acesso aos Porto de Santos e do Rio de Janeiro, bem como aos Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro com gigantesco potencial modal ferroviário de escoamento, que começa num ponto da Rodovia Presidente Dutra na divisa de propriedade de Kiity – Takahashi onde existe uma cerca; desse ponto, segue acompanhando a aludida cerca na distância de 91,00 metros até encontrar uma área de propriedade de Cúria Metropolitana, onde está construída uma igreja; daí, à direita, em ângulo abtuso, segue na distância de 40,00 metros, confrontando com a mesma propriedade da Cúria Metropolitana; daí, novamente à direta, segue na distância de 40,00 metros, confrontando com a mesma propriedade da Cúria Metropolitana; daí à esquerda, confrontando com propriedade de João de Noronha Ferraz, segue na distância de 401,00 metros até encontrar a antiga Rodovia São Paulo-Rio, segue na distância de 250,00 metros; daí à esquerda, confrontando com propriedade de José de Noronha Ferraz, segue na distância de 582,00 metros, até encontrar a Rodovia Presidente Dutra; daí à esquerda fazendo frente para a aludida Rodovia Presidente Dutra, segue na distância de 200,00 metros, até encontrar o ponto onde tiveram início estas divisas, fechando a área total de 115,505,00m2 (cento e quinze mil quinhentos e cinco metros quadrados) e com 16.641,49 de área construída. Cadastrado na Prefeitura sob o nº 021.263 – classificação 01.090.002. Matriculado no CRI de Caçapava sob o nº 19.593.

Destaques do Imóvel:

- **Localização Estratégica:** Frente para a **Rodovia Presidente Dutra (Km 126)**, com acesso direto à Marginal Av. Brigadeiro Eduardo Gomes.
- Fundos para a **Rodovia Vito Ardito**, onde se encontra o ramal ferroviário.
- **Ramal Ferroviário Interno:** Conexão direta à malha ferroviária utilizada por **Kaízen Logística**, **Expresso Taubaté** e **MRS Logística**.
- Acesso aos portos de **Santos** e **Rio de Janeiro**, além de ligação estratégica com os estados de **Minas Gerais** e **Rio de Janeiro**.
- **Área Total:** 115.505m².
- **Área Construída:** 16.641,49m².
- **Potencial Modal:** Ideal para empresas de logística, transporte, armazenagem ou indústrias que necessitam de escoamento ferroviário e rodoviário.

Informações Adicionais:

- **Classificação Municipal:** 01.090.002.
- **Matrícula:** Nº 19.593 – CRI de Caçapava/SP.
- **Cadastrado na Prefeitura:** Nº 021.263.

Destaque: Imóvel com **gigantesco potencial logístico e industrial**, perfeito para empresas que buscam localização privilegiada e infraestrutura multimodal para escoamento de produtos.

Obs.: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** A transmissão da posse será feita ao ARREMATANTE em **até 40 (quarenta) dias,** após o ato

do pagamento do valor integral da arrematação e da outorga da escritura; **(iii)** Constam débitos de IPTU - exercícios 2022 a 2026, no valor aproximado de R$ 615.000,00, cuja responsabilidade de levantamento e pagamento serão do ARREMATANTE, sem direito a reembolso; **(iv)** O VENDEDOR deverá providenciar a baixa do registro de locação (R.03) na citada matrícula, até a data do recebimento do valor integral da arrematação e da outorga da escritura.

VALOR MÍNIMO: R$ 22.520.000,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e vinte mil reais).
Valor mínimo já aprovado pelo COMITENTE/VENDEDOR, para continuidade da arrematação.

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro (mínimo de 24h de antecedência), no tel.: (11) 3149-4600.

2. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

2.1. As fotos do imóvel divulgadas em nosso site são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão.

3. Lances.

3.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do " PORTAL" www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

4. Como se habilitar para Participar do Leilão.

4.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

4.1.1. **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

4.1.2. **Pessoa Jurídica**: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

4.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

5. Como Participar do Leilão Online.

5.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade 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 ("Criar Conta"), 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.

5.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

5.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha 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, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

5.5. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

6. Proposta para Compra.

6.1. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

7. Condução do Leilão.

7.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

7.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

7.3. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, incluindo, mas não se limitando a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de **até 05 (cinco) dias úteis** para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 6). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

7.4. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

8. Condições de pagamento:

8.1. À VISTA, sem desconto.

8.2. Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento à vista da **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação, ao Leiloeiro.

9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

9.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento à vista da comissão de 5% sobre o valor do arremate, ao leiloeiro;

b) Valor da venda: Seja agendado para que **em até 15 (quinze) dias** após a aprovação da venda, ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado pelo ARREMATANTE o pagamento do valor integral da arrematação, em conta informada pelo VENDEDOR;

c) A transmissão da posse será feita ao ARREMATANTE em **até 40 (quarenta) dias,** após o ato do pagamento do valor integral da arrematação e da outorga da escritura.

9.2. O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR, o comprovante de pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 9.5 deste edital.

9.3. O VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra **em até 15 (quinze) dias** após a aprovação da venda**,** no ato do pagamento do valor integral da arrematação, desde que já tenha sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

9.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE 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, **d)** quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

9.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo do VENDEDOR, excluindo impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

9.6. 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 da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o 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 perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

9.7. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado 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.

9.8. Débitos: a) O levantamento e o pagamento dos débitos de IPTU - exercícios 2022 a 2026, no valor aproximado de R$ 615.000,00, serão de responsabilidade do ARREMATANTE, sem direito a reembolso; **b)** Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais outros débitos existentes sobre o imóvel, de qualquer natureza, até a data do leilão.

10. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel

10.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula 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 do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, 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.

10.2. A VENDEDORA não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

11. Penalidades

11.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos 5% correspondentes a comissão do leiloeiro, 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 e poderá também o VENDEDOR tomar todas as providências que se fizerem necessárias.

11.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **MEGA LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

11.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

12. Disposições Gerais.

12.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

12.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

12.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

12.4. 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.

12.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **"Entrar ou Criar Conta"** no portal do Leiloeiro.

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

São Paulo/SP, 03 de novembro de 2026.

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s):_____ Leilão:_____Data:___/____/____.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R$_____ (_____) Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.

_____, _____ de _____ de 2026. Ass: _____