



# LEILÃO ONLINE.NET

(Rossi Leilões)

## DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO

### LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL (ILHA)

- VENDAS CONDICIONADAS;

TIRE SEMPRE TODAS AS DÚVIDAS **ANTES** DE OFERTAR UM LANCE;

- NÃO CANCELAMOS LANCE;

- VISITAS DEVEM SER FEITAS **ANTES** DA DATA DO LEILÃO;

- FRAUDAR LEILÃO É CRIME -

ITEM 1. **Data do Leilão On-line:** dia 09 de Janeiro de 2026 às 15:00 horas pelo Leiloeiro **Guilherme O. Rossi (JUCESP - 947)**.

ITEM 2. O bem imóvel ILHA ITAOQUINHA com área total aproximada de 9.390,00 m<sup>2</sup> será leiloado em leilão público no estado em que se encontra, reservando-se ao Leiloeiro e ao Comitente Vendedor o direito de não liberar os lotes que não alcançarem os preços mínimos estabelecidos pelo comitente (Venda Condicional).

ITEM 3. As visitas devem ser agendadas entrando em contato via WhatsApp (11) 99694-8420 ou e-mail para [guilhermerossi@rossileiloes.com.br](mailto:guilhermerossi@rossileiloes.com.br). Não serão aceitas propostas nas visitas. Não serão aceitas visitas após a data de término do leilão. Os visitantes devem possuir cadastro ativo na plataforma [www.leilaoonline.net](http://www.leilaoonline.net) para a visitação. Os interessados deverão verificar por sua conta o estado de conservação dos bens antes de ofertar um lance. O interessado deverá prover meio de transporte necessário para a ilha durante o período de visita física.

ITEM 3.1. Ao concordar com este termo, o Participante do leilão declara-se ciente de que o Leiloeiro não garante as condições que se encontram o bem. Os bens a serem adquiridos serão vendidos SEM GARANTIA, NO ESTADO E NO LOCAL EM QUE SE ENCONTRAM. Não cabendo aos Comitentes, Vendedores e ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto a consertos ou reparos, assim como não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como NÃO SERÃO ACEITAS DEVOLUÇÕES OU DESISTÊNCIAS por quaisquer motivos.

ITEM 4. O apregoamento do lote apenas será considerado finalizado ("batido o martelo") apenas após alteração de Status do lote de "Aguardando" ou "Repasse" para "Vendido", "Venda Condicional", "Não Vendido" ou "Lote Retirado". Reservando-se ao leiloeiro o direito de conceder mais tempo no cronômetro durante o fechamento de lotes com ou sem lances.

ITEM 5. **Lances automáticos** opcionais: Caso o Lance Automático esteja habilitado neste leilão, o arrematante declara que ao cadastrar seu lance automático em um ou mais lotes, irá se manter

sempre informado com as atualizações de novos lances até a data do leilão e fechamento do(s) lote(s) cadastrado(s). O arrematante declara também estar ciente que é de sua responsabilidade acompanhar o processo do lance automático e que durante o pregão (fechamento dos lotes), os lances automáticos serão desabilitados. (Conforme informado abaixo em item 5.1);

**ITEM 5.1 Os lances automáticos serão desabilitados no horário do pregão:** A partir Data e hora do Leilão (conforme Item 1), o sistema não irá validar mais nenhum lance automaticamente para este leilão e deverá o interessado validar os lances manualmente durante o fechamento dos lotes até que o cronômetro acabe e o status do lote seja alterado (conforme item 4). Os lances automáticos que foram registrados antes desta data não terão mais validade e portanto, **os lances não serão mais validados automaticamente após a Data do Leilão** informada em Item 1.

**ITEM 6. O valor estabelecido como "valor inicial" não é necessariamente o valor mínimo de venda do bem.**

**ITEM 6.1 Venda Condicional não é promessa de venda.** Valor de Venda Condicional sob aprovação do vendedor (comitente). (Conforme Item 6.2 abaixo)

**ITEM 6.2** Caso o valor de lance vendedor não atinja o valor de liberação (valor este que poderá ser maior que o lance realizado) estabelecido pelo comitente, a venda será dada como "**Venda Condicional**". Neste caso, em negociação após o leilão, o arrematante vencedor poderá:

**ITEM 6.2.1 Aceitar** o valor de liberação (maior que o lance realizado): Neste caso, o valor de sua proposta será elevado e igualado ao valor de liberação (maior que o lance realizado), o Status do lote será alterado para "Vendido" e o arrematante terá de honrar com a proposta, assim como o comitente de vender o bem em questão (conforme ITEM 8 abaixo);

**ITEM 6.2.2 Recusar** o valor de liberação (maior que o lance realizado) estipulada pelo comitente: Nesta opção, o Comitente poderá optar por não liberar a venda do referido lote pelo valor de lance e o lote será dado como "Não Vendido", finalizando assim a negociação do lote sem ônus ou débitos para o arrematante. O Comitente poderá também analisar novamente a liberação para venda do lote pelo lance ofertado em leilão após a recusa. (Conforme ITEM 6.3 abaixo).

**ITEM 6.3** O Comitente poderá liberar para venda após análise, o lote pelo valor de lance ofertado primeiramente pelo arrematante (que se compromete a manter seus lances ofertados por 7 dias úteis da data do leilão conforme ITEM 13). Neste caso, o lote terá o Status atualizado para "Vendido" e o arrematante terá de honrar com a proposta, assim como o comitente terá de prosseguir com a venda do bem em questão (conforme ITEM 8 abaixo).

**ITEM 6.4** Os valores dos lotes que eventualmente forem a "REPASSE" se mantêm como valores iniciais e não são necessariamente os valores de venda de cada lote. (conforme ITEM 6)

**ITEM 7.** O Participante declara estar ciente que as fotos e vídeos exibidos não deverão ser utilizadas como parâmetro para demonstrar o estado em que se encontram os bens, são meramente ilustrativos, não garantem veracidade, tão pouco nitidez de cor, forma, espessura etc. Assim como os bens não possuem garantia de funcionamento, podendo ser sucata, sujeito a possíveis avarias visíveis, ocultas e/ou ausência de componentes.

**ITEM 8.** Propostas e aceites de valores de liberação (maior que o lance realizado) em lotes enviadas via e-mail, telefone ou mensagens de WhatsApp após a data do leilão **poderão ser considerados lances** e terão valor oficial de arremate após analisadas pelo leiloeiro, repassadas e eventualmente aceitas pelas comitentes.

**ITEM 8.1** Arrematantes que não honrarem com propostas enviadas ou aceites de valores de liberação (maiores que o lance realizado), **serão considerados inadimplentes conforme Item 15.**

ITEM 9. Os bens vendidos são de responsabilidade do comitente Vendedor, o Leiloeiro é meramente mandatário do leilão não se responsabilizando em hipótese alguma pela evicção dos bens colocados em leilão. As presentes Condições de Venda estão de acordo com o "Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta" nº 12/99, assinado entre o Ministério Público e o Sindicato dos Leiloeiros do Estado de São Paulo.

ITEM 10. Não caberá ao Arrematante alegar que não se atentou as condições do leilão redigidas neste texto, nem mesmo alegar desconhecimento de qualquer uma das condições do leilão ou do bem adquirido. **NÃO PODERÁ SER ALEGADA DISCORDÂNCIA POSTERIOR ÀS CONDIÇÕES DO LEILÃO.**

ITEM 11. Não caberá o arrependimento posterior ao arremate uma vez finalizado o leilão. Não caberá a desistência por qualquer motivo que seja alegado pelo arrematante pois o mesmo se declara ciente da seriedade do leilão e de sua proposta.

## **DO PAGAMENTO**

ITEM 12. No ato da compra, em caso de lote Vendido, o arrematante presente pagará ao Leiloeiro, em transferência, depósito bancário, PIX ou Boleto emitido em nome de Leiloeiro Oficial, 100% (Cem por cento) do valor do arremate, mais 5% (Cinco por cento) sobre o total a título de comissão do Leiloeiro mais a despesa organizacional conforme ITEM 19 abaixo. (Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.)

ITEM 13. **No caso de Venda Condicional os arrematantes comprometem-se a manter seus lances ofertados por 7 dias úteis a contar da data do leilão.** No caso de desistência, arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a seguir o que está estipulado no Item 15.

ITEM 14. Após a comunicação sobre a liberação dos condicionais **o arrematante deverá efetuar o pagamento do lote**, acrescido dos 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro e da despesa organizacional (conforme Item 19) **em até 02 (dois) dias uteis** após o recebimento da comunicação. O não cumprimento do prazo proposto, poderá implicar em perda/ pagamento estipulados no Item 15 e estará cancelada a venda, sem qualquer direito a indenização ou restituição das importâncias pagas.

---

**ITEM 15. INADIMPLÊNCIA OU DESISTÊNCIA: Em caso de não pagamento em lote liberado com lance registrado pelo arrematante seja por inadimplência ou desistência por motivo informado, o leiloeiro cobrará do arrematante **a multa de 20% (Vinte por cento) do valor do arremate, 5% (cinco por cento) da comissão devida por lei do Leiloeiro, mais as despesas administrativas (Item 19).****

---

ITEM 16. Caso o valor devido de arremate ou a multa, comissão e despesas não sejam pagos, poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhar o caso a protesto por falta de pagamento e fraude à arrematação, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá também solicitar a

inclusão e negativação dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito e inativar seu cadastro na plataforma de venda online , além das medidas judiciais cabíveis.

*"Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência."*

ITEM 17. Em casos de arremate de veículos documentados, o pagamento de débitos previstos ou imprevistos anteriores ao leilão de até R\$ 500,00 (quinhentos reais) e débitos específicos informados no descritivo ou especificações de lote individual serão por conta do arrematante.  
**Débitos de IPVA 2025 serão por conta do arrematante.**

ITEM 18. Remarcações de chassi solicitadas após a data do leilão serão por conta do arrematante.

**ITEM 19. Adicionalmente, os arrematantes deverão pagar despesa de administração e organização calculada com base na tabela abaixo e estipulada pelo Sindicato dos Leiloeiros do Estado de São Paulo:**

- Entre 0 a R\$ 499,99 - R\$ 100
- R\$ 500 a R\$ 999,99 - R\$ 200
- R\$ 1.000 a R\$ 4.999,99 - R\$ 300
- R\$ 5.000 a R\$ 9.999,99 - R\$ 700
- R\$ 10.000 a R\$ 19.999,99 - R\$ 1.200
- R\$ 20.000 a R\$ 29.999,99 - R\$ 1.600
- R\$ 30.000 a R\$ 39.999,99 - R\$ 2.100
- R\$ 40.000 a R\$ 49.999,99 - R\$ 2.500
- R\$ 50.000 a R\$ 59.999,99 - R\$ 3.000
- R\$ 60.000 a R\$ 69.999,99 - R\$ 3.500
- R\$ 70.000 a R\$ 79.999,99 - R\$ 4.000
- R\$ 80.000 a R\$ 89.999,99 - R\$ 4.500
- R\$ 90.000 a R\$ 99.999,99 - R\$ 5.000
- R\$ 100.000 a R\$ 109.999,99 - R\$ 5.500
- R\$ 110.000 a R\$ 119.999,99 - R\$ 6.000
- R\$ 120.000 a R\$ 149.999,99 - R\$ 7.000
- R\$ 150.000 a R\$ 159.999,99 - R\$ 8.500
- R\$ 160.000 a R\$ 199.999,99 - R\$ 10.000
- R\$ 200.000 a R\$ 299.999,99 - R\$ 12.000

**- Acima de R\$ 300.000 - R\$ 18.000**

ITEM 20. Os impostos incidentes sobre a operação de venda, quando devidos, serão pagos diretamente para o comitente pelos arrematantes, tais como ICMS, emissão de CAT, débitos de SPU (R\$ 7.167,00), e laudêmio.

**ITEM 21. As Notas de Venda em leilão serão enviadas somente via e-mail cadastrado após o pagamento e envio do comprovante do mesmo. Serão enviadas em até 10 dias úteis a partir do pagamento. Nelas conterão o contato do responsável para agendar as retiradas do(s) bem(ns) arrematado(s).**

**DO ARREMATANTE**

ITEM 22. O Arrematante declara a plena capacidade de exercer os seus direitos e deveres na ordem civil, não tendo nenhuma incapacidade momentânea, permanente ou impedimento legal.

ITEM 23. É de responsabilidade do usuário o uso da senha e o mesmo se compromete a não divulgar a terceiros, sendo de sua responsabilidade todos os lances registrados em seu nome. Poderá o leiloeiro a qualquer momento solicitar a pessoa habilitada no leilão maiores informações do seu cadastro ou até um cheque caução.

ITEM 24.1 O Participante do leilão declara-se ciente de que a desatualização de seus dados cadastrais como e-mail, telefone, endereço e outras informações na plataforma do site LeilãoOnline.NET poderá ocasionar em não aceitação do lance, o cancelamento da venda, o bloqueio no sistema, pois será visto como forma de ludibriar o leiloeiro.

**ITEM 24.2 O arrematante declara que ficará atento à sua caixa de entrada de e-mail, seja caixa de spam ou lixeiro eletrônico referente a e-mails contendo informações importantes tais como: cobrança de lote arrematado, notas de venda, visitas etc. Declara também que manterá o e-mail sempre atualizado e que é responsável pelo recebimento de informações via e-mail.** (Caso o e-mail seja alterado, deverá o arrematante informar o escritório do leiloeiro que houve atualização do e-mail para que o mesmo seja atualizado no sistema).

ITEM 25. O participante está ciente que o inadimplemento poderá causar seu bloqueio definitivo da plataforma LeilaoOnline.NET.

ITEM 26. O Leiloeiro não se responsabiliza por falhas na conexão e nem pela conexão contínua na hora do leilão, como também não se responsabiliza pela conexão do usuário.

ITEM 27. O participante estrangeiro deverá efetuar o pagamento na moeda vigente no país, nas mesmas condições que os participantes brasileiros.

**DA ENTRADA E DOCUMENTAÇÃO DO BEM ADQUIRIDO APÓS O PAGAMENTO**

ITEM 28. Após o recebimento das Notas de venda. O contato do responsável pelo agendamento das visitas e alinhamento de documentos irá junto com as Notas de Venda dos lotes arrematados.

**ITEM 29. Após 10 (dez) dias úteis da data do leilão estará liberado o agendamento da(s) visitas para alinhamento de documentos** pelo(s) arrematante(s) ou procurador(es), com apresentação da Nota de Venda original do leiloeiro e entrega de cópia autenticada da Procuração, se for o caso.

ITEM 30. **Correrá por conta do arrematante a emissão da CAT (Certidão de Autorização para Transferência)**, documento essencial para transferir a titularidade de um imóvel da União. As despesas ou custos relativos à documentação necessária para transferência, benfeitorias necessárias no local, eventual desocupação, construções, desmontagens, remoção, transporte para o local e impostos incidentes sobre os bens arrematados são por conta do arrematante.

ITEM 30.1 Caso algum dos bens leiloados possua algum tipo de caracterização ou elementos de manifestação visual da vendedora, de qualquer outra empresa pertencente a seu grupo econômico ou de empresa que fora objetivo de incorporação por parte desta, fica desde já informado que os bens não poderão ser utilizados enquanto existir tal elemento, sendo certo que a parte adquirente não está autorizada a utilizar os bens sem que antes proceda com a sua total descaracterização, ou então mediante a caracterização e uso de marca própria ou de terceiros devidamente licenciada.

ITEM 31. Os lotes serão liberados aos próprios arrematantes ou seus procuradores mediante a apresentação da cópia da procuração com firma reconhecida, de uma via original da Nota de Venda, acompanhada da cópia do Contrato Social, CNPJ ou CONTRATO INDIVIDUAL e RG ou CNH do arrematante e seu representante, que ficarão retidas. Todos as cópias deverão ser comprovadas com os documentos originais ou xerox autenticados.

ITEM 32. Os casos omissos serão regidos pela Legislação Brasileira pertinente e, em especial, pelo Decreto Lei nº 21.981, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 22.427.

ITEM 33 As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir todas e quaisquer dúvidas e pendências, renunciando expressamente a outros, por mais privilegiados que sejam.

**OBS 1: OS LOTES ESTÃO SENDO VENDIDOS SEM GARANTIA, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAM, NÃO CABENDO RECLAMAÇÕES POSTERIORES À VENDA EM LEILÃO;**

**OBS 2: A COMITENTE PODERÁ RETIRAR BENS DO LEILÃO SEM AVISO PRÉVIO (COM OU SEM LANCE(S)) ANTES OU APÓS A DATA DO LEILÃO.**

**OBS 3: Venda condicional não é promessa de venda.**

**OBS 4: Verifique sempre todas as informações e tire todas as dúvidas a respeito do lote antes de validar um lance.**

---

**Dados bancários para o pagamento total em conta do Leiloeiro Oficial  
Guilherme de O. Rossi (Matriculado em Jucesp sob o nº 947) abaixo:**

*Aguarde o recebimento do e-mail de cobrança para efetuar o pagamento.  
(caso não o encontre, verifique sempre caixa de spam e lixeira)*

**BANCO: ITAÚ  
AGÊNCIA: 6477  
CONTA CORRENTE: 13537-7  
CPF: 369.297.288-10**

Chave PIX (CPF): 369.297.288-10  
NOMINAL A: GUILHERME O ROSSI

---

**Fale Conosco:**

**Atendimento (WhatsApp):** (11) 99694-8420  
**E-mail:** GuilhermeRossi@rossileiloes.com.br