

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 16/03/2025 e 30/03/2026 - 14:00hs

Anexo I

IMÓVEL: O APARTAMENTO DUPLEX sob nº.192, localizado no 1º e 2º andares cobertura ou 19º e 20º pavimentos, do SAN PAOLO RESIDENCIAL, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN PAOLO, situado na Rua Pedro Borges Gonçalves, nos: 05 e 07, no loteamento denominado VILA ITARARÉ, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil real de 98,3341 m², a área comum real de 72,9602 m² e a área total de construção de 171,2943 m² e a fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,0184, confrontando em sua parte inferior no 1º andar cobertura, de quem da Rua Pedro Borges Gonçalves olha para o prédio, pela frente com a área de recuo com a mencionada rua, do lado direito com a parte inferior do apartamento duplex nº.191, do lado esquerdo com área de recuo do prédio com a Rua Rei Jorge VI e nos fundos com o hall de circulação e com a escadaria e em sua parte superior no 2º andar cobertura, de quem da Rua Pedro Borges Gonçalves olha para o prédio, pela frente com a área de recuo com a mencionada rua, do lado direito com a parte superior do apartamento duplex nº.191, do lado esquerdo com área de recuo do prédio e nos fundos com o hall de circulação e com a escadaria. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária sob nº. 63.005.004.089. **Matrícula nº 102.020 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.**

Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída – se houverem), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis e etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital.

Lance Mínimo na 1ª Praça: **R\$ 900.000,00.**

Lance Mínimo na 2ª Praça: **R\$ 650.000,00 (condicional, vide item 5.1).**

EDITAL DE LEILÃO

O(s) VENDEDOR(es), torna(m) público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (relacionado(s) acima – Anexo I).

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances *on-line*, encerrando-se a 1ª Praça no dia **16/03/2026, às 14:00 horas e a 2ª Praça no dia 30/03/2026** e será realizado pelo Leiloeiro Oficial: Wesley Oliveira Ascanio, com matrícula JUCESP nº 1.137.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **Anexo I**, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site www.tabaleiloes.com.br. Sobrevindo

lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos, para a concretização da arrematação.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada na descrição do respectivo lote.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis **estará condicionada à prévia aprovação pelo VENDEDOR**, que analisará as informações do leilão (valores, dados do arrematante e etc.), antes de aceitar a venda/arrematação.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder à visita prévia, antes do encerramento do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e/ou documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter **“AD CORPUS”**, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5. O(s) arrematante adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apregoado(s), quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is): Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do **Comitente Vendedor**, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do **Comprador; Caberá também ao Comprador: (i)** Verificar a existência de eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação

e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Verificar direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Verificar 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; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), verificar eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Verificar 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; **(vii)** Providenciar o cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Verificar eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Arcar com as despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Providenciar o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, o(s) arrematante(s) deverá ser submetido à verificação do Compliance e do Crédito do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

5.12. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por TED – Transferência Eletrônica Disponível ou PIX, na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR**, após o encerramento do leilão, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

- À VISTA. (10% (dez por cento) em 24 horas após o encerramento do leilão)

6.1. O pagamento dos 90% (noventa por cento) restantes, deverá ocorrer no ato de assinatura da escritura pública de compra e venda.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor final de arremate, a título de comissão, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da data de encerramento do leilão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da venda, quando não houver pendência de regularização documental, indicada na descrição do lote, que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante, além da ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações, as demais certidões solicitadas pelo Tabelionato de Notas responsável, para início da lavratura da Escritura. (se houver alguma pendência, enviará também as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR**, pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do(s) imóvel(is), quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

As demais condições, seguem o que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via

e- mail: contato@tabaleiloes.com.br, diretamente à equipe do Leiloeiro.