

# EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

## 1º Leilão:

**Início:** 29/06/2026 – **Encerramento:** 09/07/2026 - 14h

## 2º Leilão:

**Início:** 09/07/2026 - **Encerramento:** 30/07/2026 - 14h

**Leiloeiro:** Marcelo Santiago Escobar - JUCESP 1541

### 1. Dos procedimentos gerais de participação e realização do leilão

1.1. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, ficando a venda expressamente condicionada à aprovação do comitente vendedor, que poderá aceitá-la ou recusá-la a seu exclusivo critério. A aprovação deverá ser manifestada no prazo de até 02 **(dois) dias úteis**, contados do encerramento do leilão. A venda ocorrerá somente de modo on-line, obedecidas as condições deste edital, não podendo, a partir da publicação, ocorrer desistência do comitente vendedor, ressalvando-se a cláusula 1.4 quanto à possibilidade de o vendedor/comitente cancelar a oferta do(s) bem(ns) em leilão até 48 (quarenta e oito) horas antes do início do 1º ou do 2º leilão, facultando-se ao leiloeiro a realização de modificações na descrição do(s) bem(ns) ou no preço que forem objeto de erro material.

1.2. O valor atribuído para o lance inicial do lote será o preço mínimo de venda.

1.3. Ao ofertar o lance, o interessado estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pela Leiloeira, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério da leiloeira, noticiadas por meio dos sites da leiloeira que estiver realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.4. O Vendedor/comitente se reserva, ainda, a faculdade de cancelar, até 48 (quarenta e oito) horas antes do início do 1º leilão e sem justificativa, a oferta de venda do imóvel, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.5. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eireli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato

constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que a Leiloeira e/ou o Vendedor/comitente poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

## **2. Das visitas prévias aos imóveis**

2.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem com a visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

2.2. Os interessados poderão agendar visitas até 7 (sete) dias antes do início do 1º ou do 2º leilão, cuja aceitação dependerá da disponibilidade do vendedor/comitente.

## **3. Das condições de participação, habilitação e leilão por meio eletrônico - on line**

3.1. Serão aceitos lances via internet, com participação on line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

3.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.3. Para participação no leilão por meio eletrônico - on line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, 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.

3.4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance no último minuto antecedente ao horário previsto para o encerramento do lote, será concedido mais 1 (um) minuto extra a cada novo lance, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar lances. O envio de lances para cada lote será encerrado caso este não receba lances durante minuto final, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.5. A concretização da arrematação, mediante formalização do ata de arrematação e a celebração de Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Se há a intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, bem como informado o percentual de copropriedade de cada uma delas e juntada a documentação dos demais participantes na aquisição, com o envio dos documentos pertinentes ao e-mail contato@shiokawaleiloes.com.br.

3.5.1. Caso não seja informada a aquisição em copropriedade no momento do cadastro e habilitação, fica a exclusivo critério do Vendedor/comitente: (i) aprovar a venda, devendo as frações ideais ser em igual proporção; (ii) aprovar a venda em que as frações ideais não sejam em igual proporção, devendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da copropriedade constar em nome do Arrematante/comprador no leilão; (iii) aprovar a venda somente em nome do cadastro que apresentou o lance.

3.6. Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - on line não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/comprador contra a leiloeira por quaisquer falhas, tais como queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

#### **4. Das condições gerais de aquisição de imóveis e formalização da venda**

4.1. A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor/comitente de documentos, valor mínimo de venda, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor/comitente, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/comprador 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

dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.3. O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis onde está matriculado e nas condições fiscais em que se apresentar perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor/comitente não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4. O Arrematante/comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor/comitente, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor/comitente não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida/celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor/comitente ao(s) locatário(s) ou condômino(s) após a realização do leilão, adotando-se as demais condições.

4.5.1. O direito de preferência ao locatário somente será observado se houver a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel ou se informada a locação ao leiloeiro antes da realização do leilão, mediante comprovação de entrega do respectivo contrato.

## **5. Dos procedimentos gerais para pagamento**

5.1. O Arrematante/comprador deverá efetuar o pagamento do valor integral do arremate em até 2 (dois) dias úteis do encerramento do leilão, mesma oportunidade em que efetuará o pagamento da comissão da leiloeira equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, procedimento que deverá ser realizado através da plataforma Bom Valor.

5.2. Confirmados os pagamentos, o agendamento para a lavratura da escritura de compra e venda deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias, enquanto a posse do imóvel será entregue em até 7 (sete) dias após a confirmação.

5.2.1. O arrematante não poderá, a qualquer título, retratar-se, revogar, cancelar, renunciar ou arrepende-se do lance, obrigando-se, nos termos deste edital, ao pagamento do lance e da comissão da leiloeira.

5.2.3. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo vendedor/comitente.

5.3. Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor/comitente, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance.

5.4. A ausência de pagamento do lance pelo arrematante no prazo estipulado neste edital ensejará a aplicação de multa de 5% do valor da arrematação, divididos em 2,5% em favor do leiloeiro e 2,5% em favor do vendedor/comitente/comitente, reconhecendo o arrematante o direito de ambos à cobrança extrajudicial e/ou judicial.

## **6. Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra**

6.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a lavratura da escritura pública definitiva nos casos de pagamento à vista, vendedor/comitente/comitente e arrematante celebrarão Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, conforme o caso. O Arrematante/comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

## **7. Das despesas com a transferência dos imóveis**

7.1. Serão de responsabilidade do Arrematante/comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is), tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de

alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do vendedor/comitente/comitente, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

## **8. Da cláusula constituti e da transferência da posse dos imóveis vendidos na condição de desocupado**

8.1. A posse do bem será transferida imediatamente após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance e da comissão da leiloeira. Confirmadas as compensações bancárias, operará-se automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério, retirar as chaves do imóvel em data agendada junto ao vendedor/comitente/comitente.

## **9. Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis**

9.1. Todos os débitos pendentes do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, desde que anteriores à arrematação, serão de responsabilidade do(s) **vendedor/comitente(es)**, o(s) qual(is) serão quitados junto aos respectivos credores, caso existam, a partir do pagamento realizado pelo(s) comprador(res).

## **10. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos**

10.1. A omissão ou tolerância do Vendedor/comitente em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e/ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

## **11. Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF**

11.1. O vendedor/comitente está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, 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.

11.2. O Arrematante/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/comitente, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/comprador em relação à veracidade de suas declarações.

11.3. O Arrematante/comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

## **12 Do foro de eleição**

12.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Santos/SP, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

**Marcelo Santiago Escobar**  
Leiloeira Oficial JUCESP nº 1541  
Santos – SP

Santos, 26 de junho de 2026.

### Descrição do Imóvel

O apartamento nº B-4, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Nautilus, situado á Rua Santo Amaro, 47 nesta cidade e comarca de Guarujá, possuindo a área construída de 161,90 m2. Confronta com a Rua Santo Amaro, apartamento 4-A, hall de entrada comum, poço dos elevadores, hall de serviço comum, terreno de condomínio e apartamento de prefixo A, do Edifício Caravela, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,89% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ZC/0010/011/008.