

Edital de Leilão Extrajudicial – Venda Direta

Leilão Online – 29/07/2026 – às 15:00 horas

A.A.R., CPF nº XXX.812.X3X-XX, e sua mulher **A.B.C.R.**, CPF nº XX6.9XX.568-XX, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliados em São Paulo/SP; e **J.N.**, CPF nº XXX.5X3.138-XX, brasileiro, solteiro, comerciante, domiciliado em São Paulo/SP, na qualidade de proprietários/vendedores, nos termos do Decreto Lei nº 21.981/32 e pelas normas contidas neste Edital de Leilão, tornam público que venderão, através de Leilão Público Extrajudicial, na modalidade '**MAIOR LANCE OU OFERTA**', respeitando o valor mínimo para venda condicionada do BEM, o imóvel no estado físico e jurídico em que se encontra, relacionado a seguir:

LOTE ÚNICO: Imóvel Residencial com a área construída de 338,64m², situado na **Rua Passeio de Itaparica, 39** e respectivo **LOTE DE TERRENO** sob nº **31**, da **quadra E**, situado no Passeio de Itaparica, do Módulo Saltos (30), no loteamento denominado **RIVIERA DE SÃO LOURENÇO**, no perímetro urbano do **Município e Comarca de Bertioga/SP**, medindo 4,54 metros de frente, mais 14,25 metros em curva, 26,37 metros do lado esquerdo, 32,00 metros do lado direito e 10,96 metros nos fundos, encerrando a área de 438,67m², confrontando pela frente com a mencionada via pública, do lado esquerdo com o sistema de recreio, do lado direito com o lote nº 32 e, nos fundos, com o sistema de recreio. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga - Estância Balneária sob nº **97.295.031.000. Matrícula nº 96.866 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. CNM nº 111443.2.0096866-49.**

Observação: Conforme matrícula apresentada, consta o registro R.1/96.866 em favor dos vendedores.

Agendamento de visitas com o Leiloeiro Público Oficial.

LANCE MÍNIMO CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DO COMITENTE: R\$ 3.998.000,00 (três milhões, novecentos e noventa e oito mil reais).

O Leilão será realizado em **29/07/2026**, às **15:00 horas**, somente na **modalidade ON-LINE**, através do endereço eletrônico [https://agsleiloes.com.br/](https://agsleiloes.com.br), conduzido pelo Leiloeiro Oficial DANIEL BIZERRA DA COSTA, Matrícula JUCESP nº 1.175.

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

1. OBJETO

1.1. A alienação do imóvel relacionado neste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes 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.agsleiloes.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 será comunicado expressamente do prazo e condições de pagamento estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DOS COMITENTES VENDEDORES

4.1. Os COMITENTES VENDEDORES, na qualidade de proprietários, declaram sob as penas da lei que o imóvel será transmitido livre e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições e de quaisquer ônus judiciais e/ou extrajudiciais, salvo eventuais restrições, exigências, pendências ou informações expressamente constantes deste edital, da matrícula atualizada, das certidões pertinentes ou do texto do lote.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, observando o valor mínimo condicionado, em leilão somente on-line, obedecidas as condições deste edital, reservando-se aos COMITENTES VENDEDORES o direito de liberar ou não o imóvel pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como retirar o lote, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

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

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel perante os órgãos competentes, ressalvadas as obrigações expressamente assumidas pelos COMITENTES VENDEDORES.

5.4. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do imóvel apregoado, quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel que tenham fato gerador a partir da data da homologação da venda serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

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 documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos só poderá adquirir o imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelos COMITENTES VENDEDORES para fins de concretização da transação.

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

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por cheque administrativo, depósito ou TED/PIX, em conta a ser indicada pelos COMITENTES VENDEDORES, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no item 6.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À vista, sendo 5% (cinco por cento) do preço em até 24 horas após a homologação do leilão, a título de sinal, e o saldo correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) na lavratura da escritura pública de venda e compra, salvo condição diversa formalmente aceita pelos COMITENTES VENDEDORES.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, pagará ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas da homologação do certame, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação do imóvel relacionado será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O competente instrumento aquisitivo será firmado com o 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 dos COMITENTES VENDEDORES.

8.3. Os COMITENTES VENDEDORES se obrigam a fornecer ao arrematante matrícula atualizada do imóvel e demais certidões exigidas por lei, se positivas, com as devidas justificativas.

8.4. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, inclusive ITBI, emolumentos de escritura e registro, salvo disposição expressa em contrário.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação ou desistência do arrematante, desfaz-se-á a venda e será cobrada multa moratória no valor de 10% (dez por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, sem prejuízo da comissão do leiloeiro e das medidas previstas no Decreto nº 21.981/32.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. Os COMITENTES VENDEDORES responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando seus títulos aquisitivos, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos COMITENTES VENDEDORES pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartorários atualizados.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante depois do pagamento do valor total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

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

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

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito, via e-mail contato@agsleiloes.com.br.

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.