

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Nº 002/2026

Alienação fiduciária de bem imóvel — Lei nº 9.514/1997 — Apartamento nº 104

QUADRO-RESUMO

1º LEILÃO (1ª praça)	16/07/2026, às 10h00
2º LEILÃO (2ª praça)	31/07/2026, às 10h00 (15 dias após o 1º leilão)
Abertura de lances on-line	01/07/2026
Modalidade / Local	Eletrônica (on-line) — www.lanceleiloes.com.br
Leiloeiro Oficial	Vinicius Navarro Veloso de Andrade — JUCESP nº 1488
Imóvel	Apartamento nº 104 — Residencial Praia Pacce — Matrícula nº 224.823 (Praia Grande/SP)
Consolidação da propriedade	Averbação AV.03/224.823 da matrícula nº 224.823, em 25/02/2026
Lance mínimo — 1ª praça	R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)
Lance mínimo — 2ª praça	R\$ 366.755,23 (trezentos e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e três centavos)
Comissão do Leiloeiro	5% sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante
Forma de pagamento	Sinal de 20% + comissão de 5% no ato; saldo (80%) na escritura (cláusula 8)
Responsável por débitos/encargos	Arrematante, na forma da cláusula 12
Foro	Comarca de Praia Grande/SP

O Leiloeiro Público Oficial **VINICIUS NAVARRO VELOSO DE ANDRADE**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1488, no exercício das atribuições conferidas pelo Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, devidamente autorizado pela **comitente vendedora**, na qualidade de credora fiduciária, **TORNA PÚBLICO** que levará a LEILÃO EXTRAJUDICIAL, na forma dos artigos 26-A, 27 e 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (Marco Legal das Garantias), o imóvel adiante descrito, cuja propriedade foi consolidada em favor da comitente vendedora, observadas as condições deste Edital.

1. DAS DATAS, DA MODALIDADE E DO LOCAL DO LEILÃO

1.1. O leilão será realizado em **DUAS PRAÇAS** sucessivas, na modalidade eletrônica (on-line), com transmissão ao vivo, por meio da plataforma www.lanceileiloes.com.br, sob a condução do Leiloeiro Oficial signatário.

1.2. 1º LEILÃO (1ª praça): 16/07/2026 às 10h00.

1.3. 2º LEILÃO (2ª praça): 31/07/2026 às 10h00, a realizar-se nos 15 (quinze) dias seguintes ao 1º leilão, caso neste não seja apresentado lance igual ou superior ao valor de que trata o item 4.1.

1.4. Abertura para recebimento de lances on-line: **01/07/2026.**

2. DO IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO

2.1. APARTAMENTO Nº 104 do Residencial Praia Pacce, localizado no sétimo pavimento tipo (décimo andar), situado na Rua José Carlos Pacce, nº 91, Vila Caiçara, Praia Grande/SP, com área privativa de 62,280 m², área de garagem de 10,350 m², área comum de 30,636 m², área total de 103,266 m², e fração ideal de 0,8525% no terreno, sendo de uso exclusivo a vaga de garagem nº 52, conforme matrícula nº 224.823 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Praia Grande/SP. Descrição completa no Anexo I deste Edital.

2.2. O imóvel é vendido no estado físico e de conservação em que se encontra, em caráter "AD CORPUS", sendo as medidas e descrições meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário. As fotografias eventualmente divulgadas são meramente ilustrativas.

2.3. O imóvel poderá encontrar-se ocupado, observado o disposto no item 11 deste Edital.

3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

3.1. A propriedade do imóvel foi consolidada em favor da comitente vendedora, na qualidade de credora fiduciária, conforme averbação AV.03/224.823, de 25/02/2026, em razão do inadimplemento do contrato de alienação fiduciária e da não purgação da mora, observado o procedimento dos arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514/97.

3.2. O presente leilão é promovido em cumprimento ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, com a finalidade de alienação do imóvel cuja propriedade foi consolidada.

4. DOS VALORES MÍNIMOS (LANCES MÍNIMOS)

4.1. No 1º LEILÃO, o lance mínimo corresponde ao valor de avaliação do imóvel, apurado em laudo técnico de engenheiro civil, no importe de **R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)**, nos termos do art. 24, inciso VI, combinado com o art. 27, §1º, da Lei nº 9.514/97.

4.2. No 2º LEILÃO, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida garantida, atualizada, acrescida das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais — inclusive tributos — e das contribuições condominiais, no importe de **R\$ 366.755,23 (trezentos e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e três centavos)**, nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97.

4.2.1. O valor mínimo do 2º leilão, por corresponder ao saldo da dívida e aos respectivos encargos, será atualizado até a data de sua realização, prevalecendo o montante apurado nessa data.

4.3. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, na modalidade "MAIOR LANCE".

5. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE

5.1. Nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97, é assegurado ao devedor fiduciante, ou a seus sucessores, o direito de preferência para adquirir o imóvel, até a data da realização do 2º leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais e aos tributos — inclusive os valores de ITBI e laudêmio (se houver) pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária —, bem como às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e de leilão, nestas compreendidas a comissão do Leiloeiro e as despesas de publicação e divulgação do certame, incumbindo ainda ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

5.2. O exercício do direito de preferência deverá ser comunicado, por escrito, ao Leiloeiro e à comitente vendedora, antes do encerramento do 2º leilão.

6. DA HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS

6.1. Os interessados deverão cadastrar-se na plataforma www.lanceleiloes.com.br e habilitar-se na página específica deste leilão, com antecedência mínima de 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento de cada praça.

6.2. Somente serão aceitos lances de pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas. Estrangeiros deverão comprovar permanência legal e definitiva no país. Menores de 18 anos somente poderão arrematar se emancipados ou devidamente assistidos/representados.

6.3. Pessoa física deverá apresentar documento de identificação (RG e CPF); pessoa jurídica deverá apresentar CNPJ, contrato/estatuto social e alterações, com a indicação da forma de representação. A representação por terceiro far-se-á por procuração com poderes especiais para o ato.

6.4. É vedada a participação no leilão, direta ou por interposta pessoa, do Leiloeiro Oficial e de seus parentes consanguíneos ou afins até o 3º (terceiro) grau, bem como dos sócios, administradores e representantes legais da comitente vendedora e de seus parentes consanguíneos ou afins até o 3º (terceiro) grau, e ainda de quaisquer pessoas que, em razão de sua atuação no procedimento, possam comprometer a imparcialidade e a lisura do certame.

6.5. A infração ao disposto no item 6.4 acarreta a nulidade do lance e da eventual arrematação, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.

7. DOS LANCES

7.1. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma eletrônica, de forma sucessiva e crescente, registrando-se data, horário e identificação do proponente.

7.2. O proponente vencedor de cada praça será comunicado pelo Leiloeiro quanto ao prazo e às condições de pagamento estabelecidos neste Edital.

7.3. A comitente vendedora reserva-se o direito de, por intermédio do Leiloeiro, retirar, reunir ou não liberar o imóvel, observados os valores mínimos e as disposições legais aplicáveis.

8. DA ARREMATÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento do valor da arrematação observará a seguinte forma:

8.1.1. **SINAL:** o arrematante pagará, no ato do leilão e, em qualquer caso, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do seu encerramento, a título de sinal e princípio de pagamento, o valor correspondente a **20% (vinte por cento)** do lance vencedor, mediante depósito, PIX ou TED em conta indicada pela comitente vendedora, acrescido da comissão do Leiloeiro de que trata a cláusula 9;

8.1.2. **SALDO:** o valor remanescente, correspondente a **80% (oitenta por cento)** do lance vencedor, será pago por ocasião da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra (cláusula 10), ficando a outorga da escritura e a transmissão da propriedade ao arrematante condicionadas à quitação integral do preço.

8.2. Será admitida a aquisição mediante financiamento bancário, previamente aprovado por instituição financeira de livre escolha do arrematante, mediante apresentação da respectiva carta de crédito pré-aprovada, encaminhada ao Leiloeiro no prazo por ele estipulado, sob pena de cancelamento da arrematação. Na hipótese de financiamento, o sinal de que trata o item 8.1.1 e a comissão do Leiloeiro permanecem exigíveis no ato, compondo-se o saldo com os recursos liberados pela instituição financeira por ocasião da escritura.

8.3. O arrematante declara ciência de que a aprovação prévia do crédito não garante sua efetiva liberação, assumindo integral responsabilidade pela obtenção do financiamento. A não liberação do crédito, por qualquer motivo, sujeita o arrematante às sanções do item 14.

8.4. A arrematação considera-se aperfeiçoada com o pagamento do sinal e da comissão do Leiloeiro, nos termos do item 8.1, e plenamente concretizada com a quitação integral do preço.

8.5. Não efetuado o pagamento pelo arrematante nos prazos e condições deste Edital, poderá o Leiloeiro convocar os proponentes subsequentes, na ordem decrescente de classificação, desde que o respectivo lance seja igual ou superior ao valor mínimo aplicável à praça, mantidas as demais condições deste Edital, sem prejuízo das sanções do item 14 ao arrematante faltoso.

9. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

9.1. O arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, além do valor da arrematação, a comissão de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor do lance vencedor, nos termos do art. 24 do Decreto nº 21.981/1932.

9.2. A comissão deverá ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado do encerramento do leilão, em conta indicada pelo Leiloeiro, e não será deduzida do valor da arrematação devido à comitente vendedora.

9.3. A comissão do Leiloeiro será igualmente devida na hipótese de exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante após o início dos atos preparatórios do leilão, bem como nos demais casos previstos no art. 27 do Decreto nº 21.981/1932.

10. DA FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

10.1. Encerrado o leilão, o Leiloeiro lavrará o respectivo Auto de Arrematação, do qual constará a identificação do arrematante e o valor do lance vencedor.

10.2. A transferência da propriedade ao arrematante será formalizada pela comitente vendedora por meio de Escritura Pública de Venda e Compra ou de instrumento hábil ao registro, no prazo de 30 (trinta) dias contado do leilão e da quitação integral, observadas eventuais pendências de regularização documental.

10.3. O instrumento aquisitivo será firmado em nome do arrematante constante do Auto de Arrematação, admitida a substituição por cessão de direitos somente com prévia anuência da comitente vendedora.

10.4. A comitente vendedora fornecerá ao arrematante certidão atualizada da matrícula e demais certidões exigidas por lei. As despesas de transferência, inclusive tributos, custas, emolumentos, foro e laudêmio (se houver), correrão por conta do arrematante. A escolha do tabelião caberá à comitente vendedora.

11. DA POSSE, DA OCUPAÇÃO E DA IMISSÃO NA POSSE

11.1. O arrematante declara ciência de que o imóvel poderá encontrar-se ocupado e de que a desocupação correrá por sua conta, risco e expensas exclusivos, após a consolidação da arrematação.

11.2. A imissão na posse observará o disposto no art. 30 da Lei nº 9.514/97, podendo a desocupação demandar a adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais, sem que caiba ao Leiloeiro, à comitente vendedora ou à plataforma qualquer responsabilidade quanto a providências, custos, prazos ou êxito na desocupação.

11.3. Nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, o arrematante sucede a comitente vendedora no direito de exigir do ocupante a taxa de ocupação correspondente a 1% (um por cento) ao mês do valor de que trata o item 4.1, por mês ou fração, até a data da efetiva imissão na posse.

11.4. A posse será transmitida ao arrematante após o pagamento integral do valor da arrematação e a assinatura do instrumento aquisitivo.

12. DOS DÉBITOS E ENCARGOS DO IMÓVEL

12.1. Eventuais débitos de IPTU e/ou de contribuições condominiais incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, a quem incumbe diligenciar previamente sobre sua existência e montante, na forma desta cláusula.

12.2. Todos os débitos e encargos incidentes sobre o imóvel cujo fato gerador seja posterior à data do leilão serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

12.3. Caberá ao arrematante, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel perante os órgãos competentes, bem como a ciência prévia das restrições urbanísticas, de zoneamento e das normas condominiais aplicáveis.

12.4. Cabe exclusivamente ao interessado, antes de ofertar lance e às suas expensas, a obtenção de certidão atualizada da matrícula e de certidão de ônus reais do imóvel, a verificação da existência de ações judiciais, gravames e demais restrições, e a análise jurídica completa do bem, assumindo integralmente os riscos decorrentes.

12.5. As informações constantes deste Edital e de seus anexos têm caráter meramente colaborativo e não eximem o interessado do dever de diligência prévia previsto no item 12.4. Dada a natureza "ad corpus" da venda, eventual divergência de medidas ou características do imóvel não autoriza pedido de abatimento, compensação ou desfazimento da arrematação.

13. DO RESULTADO DO LEILÃO E DO SALDO

13.1. Vendido o imóvel, a comitente vendedora entregará ao devedor fiduciante, no prazo de 5 (cinco) dias contado da venda, a quantia que eventualmente sobejar, após deduzidos o valor da dívida, das despesas e dos encargos, nos termos do art. 27, §4º, da Lei nº 9.514/97.

13.2. Na hipótese de o produto do leilão não ser suficiente para a quitação integral da dívida e dos encargos, o devedor fiduciante permanecerá responsável pelo pagamento do saldo remanescente, observadas as hipóteses e condições previstas no art. 27, §5º-A, da Lei nº 9.514/97.

13.3. Não sendo arrematado o imóvel no 2º leilão por valor que satisfaça as condições legais, observar-se-á o disposto no art. 27, §§5º e 6º, da Lei nº 9.514/97.

14. DAS SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO

14.1. O não pagamento do valor da arrematação ou da comissão nos prazos deste Edital, bem como a desistência do arrematante, importará no desfazimento da venda e na incidência de multa não compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, destinada a despesas administrativas, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos.

14.2. O Leiloeiro poderá emitir título de crédito para a cobrança dos valores devidos, encaminhando-o a protesto, na forma do art. 39 do Decreto nº 21.981/1932, bem como promover a inclusão do arrematante inadimplente nos serviços de proteção ao crédito.

15. DA EVICÇÃO

15.1. A comitente vendedora responderá pela evicção de direitos na hipótese de decisão judicial definitiva, transitada em julgado, que anule o título aquisitivo, nos termos do art. 448 do Código Civil.

15.2. A responsabilidade pela evicção limita-se à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante — inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos — atualizados pelo IGP-M/FGV.

16. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

16.1. O tratamento de dados pessoais realizado em razão deste leilão observará a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), limitando-se às finalidades de viabilizar a habilitação, a participação, a arrematação e a formalização da venda, bem como ao cumprimento de obrigações legais e regulatórias.

16.2. Ao habilitar-se, o interessado consente com o tratamento e a divulgação dos dados estritamente necessários à publicidade e à lisura do certame, podendo tais dados ser conservados, mesmo após o término do tratamento, para cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. A participação no leilão implica a aceitação integral e irrestrita das condições deste Edital.

17.2. A não utilização, pela comitente vendedora ou pelo Leiloeiro, de qualquer direito ou faculdade previstos em lei ou neste Edital não importa renúncia, mas mera tolerância.

17.3. Pedidos de esclarecimento deverão ser formulados por escrito, ao e-mail navarro.leiloeiro@gmail.com.

17.4. O presente Edital rege-se pela Lei nº 9.514/97 (com as alterações da Lei nº 14.711/2023), pelo Decreto nº 21.981/1932 e pelo Decreto nº 22.427/1933, e, no que couber, pelas normas de Direito Privado.

17.5. Fica eleito o foro da Comarca de Praia Grande/SP para dirimir as questões oriundas deste Edital.

Praia Grande/SP, 24 de junho de 2026.

VINICIUS NAVARRO VELOSO DE ANDRADE

Leiloeiro Público Oficial — JUCESP nº 1488

ANEXO I — DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Apartamento nº 104, localizado no sétimo pavimento tipo — décimo andar do RESIDENCIAL PRAIA PACCE, situado na Rua José Carlos Pacce, nº 91, na planta dos terrenos da Vila Caiçara, Praia Grande/SP, com área privativa de 62,280 m², área de garagem de 10,350 m², área comum de 30,636 m², área total de 103,266 m², e fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,8525% do todo. É de uso exclusivo do imóvel a vaga de garagem nº 52, localizada no pavimento térreo.

MATRÍCULA: nº 224.823 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Praia Grande/SP.

CADASTRO MUNICIPAL (CONTRIBUINTE): 2 07 05 037 004 0104.

SITUAÇÃO JURÍDICA: propriedade consolidada em favor da comitente vendedora, conforme averbação AV.03/224.823, de 25/02/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO (1º leilão): R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais), conforme laudo técnico do engenheiro civil Henrique Pisoni — CREA nº 5069272171, ART nº 2620261842884.

VALOR MÍNIMO (2º leilão): R\$ 366.755,23 (trezentos e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e três centavos).