

EDITAL DE LEILÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

LEILÃO ÚNICO:

Início: dia 20 de outubro de 2026, às 16:30 horas.

**Encerramento: dia 21 de dezembro de 2026, às 16:30 horas.
(*horário de Brasília)**

O Sr. Wanderley Samuel Pereira, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 981, com escritório situado nesta Capital, na Av. Paulista, 1842 - 17º andar - Conj. 178, Bela Vista - São Paulo/SP, fone (11) 2853-0636, e-mail contato@wspleiloes.com.br. FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem, que levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **ON-LINE**, devidamente autorizado pelos Comitentes **CHRISTIAN CLAUDIO BERTOLOTTI DE SOUZA**, CPF nº 128.461.688-65 e **KAREN REGINA CORTEZ**, CPF nº 264.147.808-04.

O **LEILÃO ÚNICO** iniciará no dia **20 de outubro de 2026, às 16:30 horas** e encerrará no dia **21 de dezembro de 2026, às 16:30 horas**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**, com todos os itens que guarnecem o imóvel.

Descrição do bem: imóvel matriculado sob nº 77.217 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, constituído por “Apartamento nº 904” - do **BLOCO B**, localizado no 9º pavimento do “**CONDOMINIO VILLA DOS INGLESES**”, situado na Rua Washington Luiz, 44, Centro, Caraguatatuba, contendo as seguintes áreas: privativa: 197,300m², comum: 115,8410m²; total: 313,1410m², e com a fração ideal de: 2,233945% e cota parte de terreno de 39,215m². A este apartamento caberá o direito ao uso exclusivo de três vagas para estacionamento de veículo de pequeno a médio porte, com a respectiva designação do número deste apartamento, localizadas no pavimento térreo. IDENTIFICAÇÃO FISCAL nº 01.030.211. **Será entregue com todos os itens que guarnecem o imóvel (porteira fechada).**

Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

Imóvel será entregue livre de débitos de IPTU, cota condominial e quaisquer tipos de hipotecas, penhoras e indisponibilidade.

Estimativa do valor do imóvel com móveis e acessórios - R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).

DOS DÉBITOS DE IPTU: identificação fiscal nº 01.030.211. O imóvel será entregue sem dívidas de IPTU.

DOS DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: O imóvel não possui débito condominial.

IMÓVEL DESOCUPADO.

VISITAÇÃO AO IMÓVEL: Entrar em contato pelo tel/whatsapp 2853-0636 ou por e-mail: contato@wspleiloes.com.br.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

O imóvel será entregue ao arrematante livre de quaisquer ônus no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data do pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro. Será considerado maior lance o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo.

O Leilão será realizado em uma única etapa com início no dia **20 de outubro de 2026, às 16:30 horas** e encerramento no dia **21 de dezembro de 2026, às 16:30 horas**, no site www.wspleiloes.com.br e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob nº 981.

Do Pagamento

O interessado que ofertar o maior lance será vencedor e, a partir desse momento, considerado arrematante.

O Arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro, para efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, obedecendo a todas as demais condições previstas neste Edital. No caso do não cumprimento pelo Arrematante da obrigação assumida no prazo estabelecido, perderá o Arrematante, automaticamente, o direito de adquirir o bem, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos e demais sanções judiciais.

Condição de Pagamento

O preço corresponderá ao valor de arrematação, obtido após os lances, que será sempre igual ou superior ao lance mínimo, indicado na descrição do respectivo lote ("Preço"). O Preço deverá ser pago à vista, em moeda nacional, em até 24 (vinte e quatro) horas após a confirmação pelo leiloeiro da arrematação do respectivo Contrato, mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981: Banco Itaú S/A, agência nº 9639, C/C nº 02473-7.

Comissão do Leiloeiro

O Arrematante deverá na mesma data em que pagar o Preço, pagar a comissão ao leiloeiro no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do Preço, mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981: Banco Itaú S/A, agência nº 9639, C/C nº 02473-7.

Apresentação de documentos pelo Arrematante

Em até dois dias após efetuado o pagamento do Preço e da comissão de leiloeiro, conforme descrito neste Edital, o Arrematante, pessoa física, deverá apresentar ao leiloeiro, por meio eletrônico ou pessoalmente, cópia dos seguintes documentos: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge, quando for o caso; (b) comprovante de residência; (c) certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver, ou certidão de nascimento/declaração de estado civil de solteiro. Caso o Arrematante seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no país. Os menores de 18 (dezoito) anos e incapazes só poderão participar se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.

Em caso de pessoa jurídica, além dos documentos pessoais de seus representantes, o Arrematante deverá apresentar cópia: (a) do CNPJ; (b) do ato constitutivo da sociedade; (c) da última alteração do contrato/estatuto social; e (d) prova de representação.

Em caso de representação por terceiros, o Arrematante deverá apresentar original ou cópia autenticada da procuração por instrumento público com poderes específicos, em caráter irrevogável e irretratável, para aquisição dos direitos de crédito oriundos dos Contratos, bem como preencher ficha cadastral.

Imóvel

O imóvel será entregue livre de débitos de IPTU, cota condominial e quaisquer tipos de hipotecas, penhoras e indisponibilidade.

A partir da data da arrematação, todos os tributos, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o Imóvel, ainda que lançados e cobrados futuramente, passam a ser de responsabilidade do Arrematante.

O Imóvel será entregue em caráter “*ad-corpus*”, de forma que as áreas do Imóvel mencionadas no presente edital e site do leiloeiro, são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. O Imóvel caso passe ao domínio do Arrematante, será transmitido no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, sendo responsável, no momento oportuno, por todas as providências e despesas relativas à desocupação, esteja referido Imóvel locado, arrendado.

As despesas com transferência, assim como os emolumentos de tabelionatos, ou quaisquer outros impostos e taxas existentes ou que venham a ser criados, correrão por conta exclusiva do(s) respectivo(s) arrematante(s).

O Arrematante responderá por todas as providências e despesas relativas à execução do Imóvel. O Comitente não responderá pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, assim como direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver, cabendo ao Arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for.

Disposições gerais

Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação do lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, cuja minuta está disponível no site do leiloeiro.

O Arrematante não poderá desistir da arrematação. Não ocorrendo os pagamentos nos termos deste edital, o Arrematante ficará sujeito ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, a título de perdas e danos, acrescidos de 5% (cinco por

cento) desse mesmo valor, a título de comissionamento do leiloeiro, perdendo automaticamente qualquer direito sobre o bem arrematado.

Cada lance implica a aceitação pelo interessado aos termos e condições deste Edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Ao concorrer na aquisição do lote por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo Arrematante da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste Edital.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Os interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar no site www.wspleiloes.com.br e encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro em até 24 horas antes do início do leilão. Informações pelo tel/whatsApp: 11-2853-0636, e-mail: contato@wspleiloes.com.br.