EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO
E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ANDRE CENCIN, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 1.143, designado para conduzir o presente leilão, com autorização dos Credores Fiduciários **PORTAL DO CATAGUA SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.985.794/0001-79, e **SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.159.646/0001-32, sucessora da **SCOPEL – SPE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** CNPJ 60.306.552/0001-54 a realizar leilões extrajudiciais online para a venda do imóvel descrito no presente edital.

I. DEVEDORES FIDUCIANTES: CLAUDIA SAIKI KAKO - CPF/MF nº 183.780.298-08;

ALBERTO SEIJI KAKO - CPF/MF nº 081.167.558-03.

II. DATAS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** iniciará no dia **26 de novembro de 2026, às 11h**, exclusivamente pela internet, permanecendo aberto para lances durante 03 (três) minutos. Caso não sejam apresentados lances dentro desse prazo, o certame será considerado encerrado. O **2º Público Leilão** iniciará no dia **27 de novembro de 2026, às 11h**, também online, nas mesmas condições do anterior. Horário de Brasili/DF.

III. IMÓVEL:

Um Lote nº 33 , Quadra O, à Rua ABDO MIGUEL KATHER – Morada dos Nobres – TAUBATÉ|SP, e comercialmente identificado como Campos do Conde Taubaté. Área Total: 750m^2. Matrícula nº 17.064 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté|SP, Inscrição Imobiliária: 2.1.170.033.001. Consolidação da propriedade averbada em 29/09/2026.

Valores Mínimos a serem atualizados na data do Leilão:
1º Público Leilão: **R$ 665.368,54**
2º Público Leilão**: R$ 1.020.467,29**

IV. ÔNUS:

A venda é feita em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra o imóvel, conforme artigo 500 e seguintes do Código de Processo Civil.

Ao se habilitar e participar do leilão, o arrematante declara expressamente que está ciente das seguintes condições, reconhecendo que não poderá alegar desconhecimento das disposições legais ou contratuais aplicáveis, tampouco apresentar reclamações futuras contra a Credora Fiduciária ou o Leiloeiro Oficial, sendo: todas as normas e condições que regem o presente leilão; teve acesso prévio às informações disponíveis sobre o imóvel, incluindo seu estado físico, situação documental, áreas e construções não averbadas, dívidas e eventuais ações judiciais em curso; pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; por 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; podem existir débitos vinculados ao imóvel que não estejam descritos neste edital, responsabilizando-se integralmente por sua verificação e assumindo eventuais encargos; que o imóvel arrematado poderá ser objeto de demandas judiciais futuras, assumindo os riscos inerentes a essa possibilidade. Débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes e após as datas dos leilões, bem como despesas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades, vencidas ou vincendas serão de responsabilidade exclusiva do arrematante. Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

V. REGRAS GERAIS:

O leilão ocorrerá de forma exclusivamente **ONLINE**, através do site www.cencin.com.br. Os interessados deverão se cadastrar no site www.cencin.com.br com antecedência mínima de 24 horas do início do leilão. Durante o leilão, somente serão aceitos os lances realizados diretamente pelo portal oficial de leilões: www.cencin.com.br, sendo vedado o envio por qualquer outro meio ou canal de comunicação.

Serão considerados válidos apenas os lances que superarem o valor atual da disputa, observando-se, obrigatoriamente, o acréscimo mínimo indicado na plataforma de leilões. Caso um novo lance seja registrado nos últimos 03 (três) minutos anteriores ao encerramento previsto do leilão, o prazo final será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, permitindo que outros participantes interessados possam apresentar novas ofertas. Encerrado o leilão, o imóvel será arrematado pelo participante que tiver apresentado o **maior lance**, desde que respeitado o valor mínimo previamente fixado para aceitação.

O valor da arrematação deverá ser pago integralmente à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou PIX, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, considerando-se como tal o momento da aceitação formal do lance vencedor. Os dados bancários para pagamento serão fornecidos pelo Leiloeiro Oficial por meio eletrônico seguro e rastreável, ao término do certame. A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e deverá ser paga no mesmo prazo e forma do item anterior, mediante TED ou PIX para os dados bancários que serão informados oficialmente.

Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

O não pagamento do valor do bem arrematado ou da comissão do Leiloeiro Oficial no prazo estipulado implicará a automática ineficácia da arrematação, com a possibilidade de adjudicação ao autor do segundo maior lance, sucessivamente, ou de nova oferta do bem, a critério da Credora Fiduciária. O arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa compensatória no valor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do lance, sendo 20% (vinte por cento) destinados à Credora Fiduciária e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, caracterizando-se obrigação líquida, certa e exigível nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, independentemente da efetivação da arrematação por outro interessado.

A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, com a lavratura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial, o qual será emitido após o encerramento dos leilões e disponibilizado ao Arrematante somente após a confirmação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão devida.

Com posse do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá contatar a organização do leilão – **Cencin Leilões** - para obter instruções relativas à lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a ser celebrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da confirmação dos

pagamentos. Na hipótese de incorporação societária ou alteração da denominação social da Credora Fiduciária, o prazo será suspenso até a regularização e averbação dos referidos atos. A escritura será lavrada exclusivamente em cartório de notas indicado pela Credora Fiduciária, sendo de responsabilidade do Arrematante eventuais custos com deslocamentos ou, se possível, a organização da assinatura por videoconferência com uso de certificado digital ICP-Brasil.

O Arrematante declara-se ciente de que a minuta da escritura é padrão, previamente aprovada, e não será objeto de alterações, ressalvados erros materiais. Para a lavratura da escritura, ficam dispensadas as certidões negativas de débitos relativos a tributos municipais.

O Arrematante deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura, promover o seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e providenciar a atualização da titularidade junto aos demais órgãos públicos. O descumprimento ensejará sua responsabilização por eventuais perdas e danos e lucros cessantes ocasionados à Credora Fiduciária ou ao Leiloeiro Oficial.

Todas as despesas decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a: Custas com emissão de certidões e matrículas, bem como eventuais averbações e cancelamentos de ônus na matrícula do imóvel; Taxas e emolumentos cartoriais, ITBI, laudêmio e foro (se houver); Impostos e tributos de qualquer natureza (federais, estaduais ou municipais). A entrega das chaves, caso o imóvel esteja desocupado, ocorrerá exclusivamente após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra. É expressamente vedado ao Arrematante realizar quaisquer benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel até que a escritura esteja lavrada e devidamente registrada em cartório, sob pena de responsabilização por danos ou irregularidades eventualmente causadas.

A evicção de direito, caso reconhecida judicialmente, restringe-se exclusivamente à restituição do valor pago pela arrematação do imóvel, nos termos do art. 448 do Código Civil. O Arrematante declara ciência de que não terá direito à devolução dos valores pagos a título de comissão do Leiloeiro Oficial, por não haver previsão legal de ressarcimento desses valores.

Os devedores fiduciantes serão previamente notificados, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, acerca das datas e horários designados para a realização dos públicos leilões, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Nos termos do § 2º-B do mesmo artigo, é assegurado aos devedores fiduciantes o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária, sem a concorrência de terceiros, desde que manifestado até o momento da realização do 2º Público Leilão, e pelo valor integral da dívida vencida, acrescida dos encargos e despesas previstos legalmente.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Para mais informações, entrar em contato com o Leiloeiro Oficial pelo telefone (11) 99162-7740 ou e-mail cencin@cencin.com.br.

ANDRE CENCIN
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.143