

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o n. 715, com escritório na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada por **ASSOCIAÇÃO SÓ GH RESIDENCIAL**, inscrita no CNPJ sob n. 01.781.887/0001-65, com sede na Rua GH, n. 60, Quadra GH, Praia de Guaratuba, Cidade de Bertioga/SP, CEP 11.250-003, com seu Estatuto Social consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23/11/2019, registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santos/SP sob o n. 67.209 em 07/05/2021, tendo a alienação do imóvel sido aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10/07/2025, que validou a votação iniciada em 23/04/2025, cuja ata foi registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Bertioga/SP sob o n. 330 em 08/09/2026, venderá o imóvel abaixo descrito, de sua propriedade, por intermédio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

- **25 de novembro de 2026, às 15h** - (horário de Brasília).

IMÓVEL:

LOTE de TERRENO n. 05 da QUADRA HD - Loteamento COSTA DO SOL, Praia de Guaratuba, Bertioga/SP.

Condomínio Costa do Sol: loteamento com controle de acesso e portaria 24 horas, cujos serviços são mantidos pela Associação SÓ GH Residencial.

Descrição do Imóvel:

mede 20,51 metros de frente para a área verde do loteamento
mede 28,70 metros da frente aos fundos confinando com o lote 04
mede 28,70 metros da frente aos fundos confinando com o lote 06
mede 5,49 metros nos fundos confinando com a Praça HD

Área Total: 373,23 metros quadrados

Endereço do Condomínio: Rodovia Rio-Santos km 201, Bertioga/SP.

Endereço do Lote: Rua Aprovada, n. 778, Quadra HD, Lote 5, Costa do Sol, Praia de Guaratuba, Bertioga/SP, CEP 11267-057.

Matrícula Imobiliária: n. 99.309 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Com a instalação do Oficial de Registro de Imóveis de Bertioga/SP, em 01/04/2025, o imóvel passou a pertencer àquela circunscrição, onde a matrícula ainda não foi aberta.

Inscrição Cadastral Municipal: n. 98.010.038.000

Imóvel desocupado.

LANCE MÍNIMO: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)

Parecer de valor de mercado de 22/09/2026, que fundamenta o lance mínimo (VGR Empreendimentos Imobiliários, CRECI 040315-J): R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)

*Parecer de valor de mercado de 18/03/2025, que embasou a aprovação da venda pela Assembleia Geral Extraordinária de 10/07/2025 (VGR Empreendimentos Imobiliários, CRECI 040315-J): **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais)*

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

1. O imóvel encontra-se **Desocupado**.
2. **Visitação** - somente com pré-agendamento, pelos telefones: **(19) 3794-2044** e **(11) 97577-0485** (WhatsApp), ou pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.
3. É de inteira e exclusiva responsabilidade dos interessados:
 - a. A verificação do imóvel objeto deste leilão, incluindo, mas não se limitando, ao seu estado de conservação, à sua situação documental, bem como à existência de eventuais ônus, dívidas, encargos ou pendências não descritos neste edital, não sendo cabível qualquer reclamação posterior à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.
 - b. Proceder à conferência e confirmação das informações, metragens, características e demais dados do imóvel *in loco* e mediante consulta direta à matrícula imobiliária disponibilizada no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra a **Vendedora** ou a **Leiloeira Oficial**, nem qualquer indenização a que título for.
 - c. Verificar as condições de aproveitamento do lote de terreno, inclusive quanto à existência de vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, à possibilidade de sua supressão e às autorizações e eventuais medidas de compensação ou recuperação ambiental exigidas pelos órgãos competentes, observadas a **Lei n. 11.428, de 22/12/2006**, e as demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, não sendo cabível qualquer reclamação posterior à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.
4. Os débitos incidentes sobre o imóvel, inclusive as contribuições associativas devidas à Associação SÓ GH Residencial, IPTU, contas de água, energia elétrica, gás e demais serviços de utilidade pública, existentes até a data da arrematação, serão de responsabilidade da **Vendedora**, que se compromete a quitá-los.
5. Obrigações e encargos do **Arrematante**:
 - a. Efetuar o pagamento **à vista** do valor da arrematação, bem como da comissão devida à **Leiloeira Oficial**.
 - b. Arcar com o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis *inter vivos* - ITBI, bem como das custas, taxas e demais despesas decorrentes da arrematação, indispensáveis à formalização da transferência da propriedade, com a lavratura da escritura e seu registro junto ao cartório de registro de imóveis competente.
 - c. Todos os encargos e tributos que vencerem **após** a data da arrematação, inclusive as contribuições associativas, IPTU, contas de água, energia elétrica, gás e demais serviços de utilidade pública, serão de responsabilidade exclusiva do **Arrematante**.

- d. Arcar integralmente com todas as despesas, tributos, taxas e demais encargos necessários à eventual regularização do imóvel, se necessário, perante o cartório de registro de imóveis competente e demais órgãos públicos ou privados.
 - e. Observar as restrições urbanísticas e construtivas, bem como respeitar as áreas de preservação ambiental, estabelecidas para o loteamento, e legislações municipais, estaduais ou federais.
 - f. Obter, por sua conta e risco, as autorizações necessárias ao aproveitamento do lote junto aos órgãos competentes, inclusive para eventual supressão de vegetação, e atender às medidas de compensação ou recuperação ambiental por eles exigidas.
 - g. Observar e respeitar todas as regras estabelecidas no estatuto e regimento interno da Associação do SÓ GH Residencial. O **Arrematante** passará a integrar a Associação SÓ GH Residencial, na qualidade de associado, e ficará obrigado ao pagamento das contribuições associativas mensais.
 - h. Respeitar eventual servidão predial em favor dos demais lotes e das áreas de domínio público do Loteamento Costa do Sol, prevista no título aquisitivo da **Vendedora**.
6. A venda do imóvel será realizada na modalidade *ad corpus*, nos termos do art. 500, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), não sendo cabível, portanto, qualquer alegação de erro quanto às suas dimensões. As metragens e áreas informadas têm caráter meramente enunciativo, reproduzindo aquelas constantes no registro de imóveis, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.
7. Os bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação, publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham o imóvel, não cabendo à **Vendedora** qualquer responsabilidade, inclusive quanto à existência, retirada ou estado de conservação de tais bens.
8. Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o Horário Oficial de Brasília/DF.
9. A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:
- a. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, e será conduzido pela **Leiloeira Oficial** Angela Pecini Silveira, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.
 - b. A participação no leilão está condicionada à realização de cadastramento prévio no Portal de Leilões Online, sendo de inteira responsabilidade dos interessados garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes no link: <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>.
 - c. A habilitação para ofertar lances dependerá da aprovação do cadastro pela **Leiloeira Oficial**.
 - d. A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** não se responsabilizam por eventuais falhas, instabilidades, quedas de sistema, problemas na conexão de internet ou qualquer outro fator tecnológico que impeça ou prejudique a participação dos interessados no leilão.
 - e. O leilão terá início pontualmente no horário indicado, ocasião em que o imóvel será ofertado em tempo real, permanecendo aberto para lances pelo período mínimo de **30 (trinta) minutos**.

- f. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará devidamente informado na página do leilão no Portal de Leilões Online.
- g. Sobrevindo novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento do leilão, o cronômetro de fechamento será automaticamente reiniciado em **3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo tal prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os usuários interessados na apresentação de novos lances.
- h. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o Portal de Leilões Online, disponível em www.pecinileiloes.com.br, sendo considerados inválidos e sem qualquer efeito os lances apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou qualquer outro meio diverso.
- i. Ao final do leilão, o imóvel será considerado arrematado pelo participante que houver ofertado o **MAIOR LANCE** válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas todas as demais condições previstas neste edital e no Portal de Leilões Online.
- j. Encerrado o leilão sem lance igual ou superior ao lance mínimo, a **Leiloeira Oficial** poderá receber propostas de aquisição por valor inferior, que serão submetidas à análise da **Vendedora**, a quem caberá, a seu exclusivo critério, aceitá-las ou recusá-las, sem que a apresentação da proposta gere ao proponente qualquer direito à aquisição do imóvel ou a indenização. Aceita a proposta, aplicar-se-ão ao proponente todas as condições deste edital, inclusive quanto à forma e aos prazos de pagamento e à comissão da **Leiloeira Oficial**.

10. O Arrematante obriga-se a realizar os seguintes pagamentos:

- a. O valor integral da arrematação, **à vista**, mediante transferência bancária, no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, em conta bancária a ser indicada pela **Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão**.
- b. A comissão da **Leiloeira Oficial**, equivalente a **5%** (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não inclusa no valor do lance, a ser paga **à vista**, mediante transferência bancária, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, diretamente na conta bancária indicada pela **Leiloeira Oficial**.

11. Na hipótese de inadimplemento do valor da arrematação e/ou da comissão devida à Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados neste edital, a venda será automaticamente considerada desfeita em relação ao primeiro arrematante, oportunidade em que o imóvel será oferecido ao segundo maior lance, e, na ausência ou recusa deste, aos lances subsequentes, observada a ordem decrescente dos valores ofertados.

- a. O primeiro arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, sendo **20% (vinte por cento)** destinados à **Vendedora** e **5% (cinco por cento)** à **Leiloeira Oficial**, configurando-se, para todos os fins, dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 784, inciso III e § 4º, do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados confirmarem ou não a arrematação.
- b. Na hipótese de os demais colocados igualmente não efetivarem o pagamento ou na ausência de outros lances válidos, o leilão será considerado sem êxito.

12. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **Leiloeira Oficial** somente após a efetiva confirmação do crédito, em conta bancária, dos valores correspondentes à arrematação e à comissão da **Leiloeira Oficial**, momento em que a arrematação será considerada concluída, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a **Vendedora** e o **Arrematante** à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, nos termos deste edital.
- a. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o **Arrematante** deverá entrar em contato com a **Leiloeira Oficial** para agendar a formalização da transferência patrimonial do imóvel arrematado.
 - b. Os procedimentos para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda deverão ser iniciados pelo **Arrematante** no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, contados da data da confirmação dos pagamentos referentes à arrematação e à comissão da **Leiloeira Oficial**, com a apresentação, ao cartório designado pela **Vendedora**, dos documentos e do comprovante de recolhimento do ITBI que lhe competem.
 - c. O requerimento de abertura da nova matrícula do imóvel no Oficial de Registro de Imóveis de Bertioga/SP caberá ao **Arrematante** e deverá ser providenciado concomitantemente à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.
 - d. A posse do imóvel será transmitida ao **Arrematante** na data da lavratura da escritura.
 - e. A **Vendedora** fornecerá todos os documentos necessários para a lavratura da escritura.
 - f. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ocorrerá exclusivamente no cartório designado pela **Vendedora**, cabendo ao **Arrematante**, se necessário, arcar com eventuais custos de deslocamento, bem como providenciar, às suas expensas, a realização da assinatura por meio de videoconferência, com uso de certificado digital ICP-Brasil, quando possível e aceito pelo cartório.
 - g. O **Arrematante** declara estar ciente e de pleno acordo de que a **Vendedora** elaborará a minuta da Escritura Pública de Compra e Venda em conformidade com as condições deste edital, reproduzindo a servidão e as restrições urbanísticas e de uso decorrentes de seu título aquisitivo, e que as cláusulas, termos e condições da minuta não serão objeto de alteração.
 - h. O **Arrematante** obriga-se a, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, apresentar o título aquisitivo a registro no Oficial de Registro de Imóveis de Bertioga/SP, bem como promover, no mesmo prazo, a transferência da titularidade do imóvel perante todos os órgãos de serviços públicos e concessionárias competentes. O descumprimento dessas obrigações sujeitará o **Arrematante** ao dever de indenizar a **Vendedora** por eventuais perdas, danos, despesas, encargos e lucros cessantes decorrentes de sua inércia.
13. Eventuais informações disponibilizadas pela **Vendedora** e/ou pela **Leiloeira Oficial**, em qualquer meio, possuem caráter meramente informativo e deverão ser obrigatoriamente confirmadas pelos interessados, não sendo admitida, em nenhuma hipótese, qualquer reclamação posterior contra a **Vendedora** ou a **Leiloeira Oficial** a esse título.
14. A descrição do imóvel constante deste edital, bem como daquelas veiculadas no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, são meramente enunciativas.

- 15.** A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas no presente edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.
- 16.** Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e no Portal de Leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus, estado físico, documental ou jurídico do imóvel objeto do leilão.
- 17.** Nos termos do art. 448 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), a hipótese de evicção de direito ficará restrita exclusivamente ao valor efetivamente pago a título de arrematação, não sendo devida, em qualquer hipótese, indenização, reparação por danos, juros, correção monetária ou devolução dos valores pagos a título de comissão à **Leiloeira Oficial**.
- 18.** As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de Leiloeiro Oficial no Brasil.

Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos diretamente no escritório da **Leiloeira Oficial**, situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, por meio dos telefones **(19) 3794-2044** e **(11) 97577-0485** (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.
