

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

MAURO DA CRUZ, LEILOEIRO OFICIAL MATRICULADO NA JUCESP Nº 912, com escritório à Rua Alexandre Herculano, 197, conjunto 1.704, Gonzaga, Santos/SP, CEP.: 11050-031, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **BRASIL TOWERS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 20.749.764/0001-91, nos termos do “Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”, com força de escritura pública, do qual figura como Devedores: **CLAUDEMIR JOSÉ CERQUEIRA** (CPF nº 092.529.718-66) e **VANUSA DOS SANTOS PEIXOTO CERQUEIRA**, (CPF nº 272.055.578-95), promoverá a venda em Leilão (1º ou 2º) do imóvel abaixo descrito, nas datas e hora infracitadas, na forma da Lei 9.514/97.

IMÓVEL: A **Unidade Autônoma** identificada como **APARTAMENTO nº 56**, localizada no 6º pavimento ou 5º andar do empreendimento denominado **RESIDENCIAL RESERVA BRASIL**, situado na Rua Arabutan nº 55, nesta cidade de **Santos-SP**, com área de 93,68m², que somada a área de terraço de 27,22m², totaliza a área privativa de 120,90m², área de garagem de 23,04m², área comum de 55,27m², perfazendo a área total construída de 199,21m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 0,6675%, equivalente a 18,74m². É de propriedade exclusiva do apartamento n.º 56, e ao mesmo fica vinculada a vaga de garagem n.º 77, dupla, localizada no térreo. Imóvel objeto da matrícula sob nº 101.355 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 78.027.018.014. **ÔNUS SOBRE O BEM:** Não constam ônus averbados na matrícula do imóvel.

1º Leilão: 03/09/2026, às 12:00h. Lance mínimo: R\$ 939.027,33.

2º Leilão: 15/09/2026, às 12:00h. Lance mínimo: R\$ 920.658,32 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

Condições de participação, habilitação no leilão *on line*

1.1. O interessado participará do leilão: on-line, habilitando-se previamente no site do leiloeiro (www.alienajud.com.br), com ao menos 1 (uma) horas de antecedência do término do horário do público leilão. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro (www.alienajud.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela internet na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances on-line não garantem direitos ao proponente em caso de ocorrências, tal como: queda ou falhas no sistema; conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou ao leiloeiro.

1.3. Em 48 horas contados da data de realização do leilão, o COMPRADOR deverá apresentar no formato digital, os seguintes documentos:

- i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is).

1.3.1. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.3.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.3.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.4. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Não ocorrendo o pagamento do valor do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos e da comissão do leiloeiro. Nesse

caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado, oportunidade em que o lance imediatamente anterior poderá exercer o direito de compra.

1.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1. No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, por meio de transferência bancária, TED ou PIX, em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

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

2.3. O pagamento do lance e da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 2 (dois) dias úteis, contados do fim do leilão.

2.4. Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento no prazo previsto neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalment, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

3.3. Será observado o direito legal do ex-fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no §2º-B, do art. 27 da Lei n.º 9.514/97.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.4. O COMPRADOR é responsável:

- (i) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (ii) 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;
- (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o

condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;

(v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

3.5. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.6. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.7. Os débitos tributários e as despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta até a data da arrematação, serão integralmente assumidos pelo VENDEDOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

3.8. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.8.1. No ato de elaboração e disponibilização deste edital, não consta a existência e trâmite de ação judicial.

3.8.2. Independente da informação constante no item anterior, o COMPRADOR deverá diligenciar no sentido de localizar ações judiciais relativas ao imóvel, não se eximindo da responsabilidade pela existência de qualquer outra.

3.9. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

3.10. Caso o VENDEDOR incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.11. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

Formalização da venda

3.12. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da

realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR.

3.13. A concretização da arrematação mediante a formalização de Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de transferência da propriedade em nome de terceiros. Se há a intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, bem como informado o percentual de copropriedade de cada uma delas e apresentada a documentação dos demais participantes na aquisição.

3.14. O prazo referido no item 3.10 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.15. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza.

3.16. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar

a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

Evicção de direito

3.17. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; e (iii) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

3.18. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

3.19. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por lucros cessantes ou benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em

fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, ou c) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4.2. Não cumprida pelo COMPRADOR a obrigação de apresentação dos documentos no prazo constante deste edital, o VENDEDOR poderá considerar o negócio terminado e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

4.3. Na hipótese de inadimplemento (cláusula 2.4) ou não apresentação da documentação solicitada (cláusula 1.3 e seguintes) por parte do **COMPRADOR**, a comissão do **LEILOEIRO** será devida integralmente, não comportando devolução parcial ou total, podendo ser cobrada judicialmente na hipótese de não pagamento..

4.4. No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o VENDEDOR fará a devolução dos valores referente aos itens 4.1. até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

4.5. Caso o COMPRADOR não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao VENDEDOR, o VENDEDOR procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do COMPRADOR ou consignação de pagamento.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício pelo VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital, ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Santos, no Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

