



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL
(Os horários serão sempre os horários oficiais de Brasília/DF)

LOTE ÚNICO – Ubatuba/SP: Terreno situado na PRAIA DO UBATUMIRIM, Estrada Principal da Almada, nº 2.200, Bairro Almada, Ubatuba/SP, com 27.587,90m², adquiridos nos termos da escritura pública de cessão de direitos possessórios lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Ubatuba/SP, no livro nº 22, fls. 337.

IPTU (anual) 2025	R\$ 45.774,16
Contribuinte	Nº 06.001.093-2
Valor de avaliação	R\$ 7.500.000,00
Lance Inicial Condicional	R\$ 1.300.000,00
Ação Judicial	1001494-38.2016.8.26.0642 (Regularização Ambiental)
Observações	Débito de IPTU no valor de R\$ 677.239,55 (consulta feita no site da Prefeitura de Ubatuba em abril de 2025); Existe projeto do empreendimento aprovado na Prefeitura e que será disponibilizado ao Arrematante, mas carece de regularização ambiental.

1. Datas e Horários: O leilão inicia-se com a liberação do imóvel no site e termina em 04/11/2025 às 14:00h, horário de Brasília. Os lances podem ser feitos até essa data e hora.

2. Do Vendedor: O imóvel tem débitos de IPTU, e pende ação judicial para regularização ambiental do empreendimento, cuja necessidade de responsabilidade será exclusivamente do arrematante, sendo que qualquer informação adicionada ao site, aderirá automaticamente ao edital, não podendo o licitante alegar desconhecimento posteriormente, sob pena de descumprimento do edital. **Obs.:** Há algum tempo foi feito acordo em relação à dívida de IPTU, vez que está sendo cobrado indevidamente desde 2016 como se área construída houvesse, ocasião na qual o valor foi reduzido para 400mil reais e em muitas parcelas. Esse acordo não foi cumprido, mas pode ser retomado pelo arrematante, sendo sua a responsabilidade estabelecer novo acordo.

3. Condições de Venda: O leilão é do tipo "Maior Lance Condicional" e ocorre exclusivamente online. Os interessados devem se cadastrar no site com antecedência de 24 horas antes do encerramento do leilão, sendo o rol de documentos necessários para pessoas físicas e jurídicas indicados na parte de cadastramento do site. O imóvel será vendido ao maior lance, e está condicionada à aprovação dos vendedores, que analisarão a oferta em até 3 dias úteis após o leilão, podendo homologar ou não o maior lance a seu critério. O imóvel será alienado em caráter AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital no site



são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário/prefeitura, assim como as imagens serão meramente ilustrativas, devendo sempre o interessado diligenciar ao local e verificar o bem, inclusive em relação ao potencial construtivo/regulamentos de uso pertinentes/zonamento/limitações e restrições ambientais, antes de ofertar lances, sob pena de anuir com a condição efetiva do bem, hipótese que não poderá reclamar reparação/desistência/desconto posteriormente.

4. Lances: Devem ser feitos através do site leilaoeletronico.com.br, não sendo aceitos lances enviados de outra forma. Se um lance for feito nos últimos 3 minutos, o prazo será estendido em mais 3 minutos repetidamente, para permitir novos lances. Havendo falha no envio dos lances originada na máquina/software do licitante ou da nuvem, não haverá qualquer hipótese de responsabilização dos Vendedores, ou do site/leiloeiro. Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

5. Pagamento: O pagamento será à vista no ato da assinatura do auto de arrematação, que se dará após a aprovação da proposta no leilão.

6. Comissão do Leiloeiro: 6% sobre o valor de venda (não incluso) paga em favor do leiloeiro Felipe Rodrigues de Souza, inscrito na JUCESP nº 1462, em até 24 horas da comunicação da aprovação da proposta.

7. Escritura: A alienação será formalizada através do auto de arrematação após a homologação da venda, e a regularização da titularidade deverá ser feita pelo arrematante, bem como as despesas com a transmissão e impostos será de responsabilidade do arrematante. A transmissão da posse se dará com o ato da outorga do auto de arrematação.

8. Sanções e Eviscção de Direitos: Em caso de inadimplemento/desistência após o envio do lance vencedor, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 6% da arrematação para pagamento, sem prejuízo o acréscimo de eventuais despesas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, nos termos do Art. 39 do Decreto nº 21.981/32. O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes à título de arremate corrigidos pelo índice da poupança.

9. Disposições Gerais: Ao se cadastrar para o leilão, o interessado estará sujeito ao aceite da política de cookies, política de privacidade, termos de uso e termos de cadastro disponibilizados no site conforme regulamentação da LGPD. Dúvidas/esclarecimentos pelo Tel./WhatsApp: (11) 4118-9558 ou pelo e-mail contato@leilaoeletronico.com.br.