

LEILÃO EXTRAJUDICIAL – IMÓVEIS NA PRAIA

DIOGO MATTOS DIAS MARTINS - Leiloeiro Oficial registrado na JUCEPE sob nº 381, estabelecido na Avenida Governador Agamenon Magalhães, nº 4779, Empresarial Isaac Newton, sala 903 – Ilha do Leite – Recife – PE, telefone: (81) 3132.5966, torna público que, devidamente autorizado por comitente PRIVADO, **promoverá a venda dos imóveis relacionados abaixo**, parte integrante deste Edital, através de “LEILÃO ELETRÔNICO”, no dia **10/09/2026** à partir das 10h00min. O leilão eletrônico será realizado através do site: www.inovaleilao.com.br. Os imóveis serão vendidos, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para a venda, ficando reservado ao comitente VENDEDOR, o direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirá-los do leilão, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial.

O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

1. BENS DISPONÍVEIS PARA ALIENAÇÃO

LOTE ÚNICO
IMÓVEIS NA BEIRA MAR NA ILHA DE ITAMARACÁ
Condomínio inteiro

6 CASAS COM APROX. 61M² (CADA) - TERRENO COM APROX 700M² DE ÁREA TOTAL

AVALIAÇÃO R\$ 1.200.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)

CASA 01 (hum), integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIVÊ PORTO ORANGE, situado à Avenida Beira Mar, Praia de São Paulo, nesta cidade de Itamaracá, Estado de Pernambuco, com 61,05m² de área privativa, com fração ideal de 0,16 do lote de terras de Marinha de n.º 04 (quatro), da quadra A, do Loteamento PRIVÊ FORTE ORANGE, situado na Praia de São Paulo, desta cidade, medindo 15,00m de frente e de fundos, por 44,00m de ambos os lados, com área total de 660,00m² limitando-se pela frente e pelos fundos, com ruas projetadas, pelo lado direito com área de terras do Governo do Estado de Pernambuco, pelo lado esquerdo com o lote 03 da mesma quadra, fica do lado par do logradouro, a 30,00m da esquina mais próxima, composta dos seguintes Cômodos: Pavimento térreo – 01 (hum) terraço, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, rol de escada e acesso ao pavimento

superior. Pavimento Superior – 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC e rol de escada, com uma vaga de estacionamento para veículo pequeno porte, na área externa, descoberta, de uso rotativo. Inscrita na Prefeitura Municipal de Itamaracá, inscrição nº1.4080.811.01.0167.001, cadastro18398

CASA 02 (dois), integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIVÊ PORTO ORANGE, situado à Avenida Beira Mar, Praia de São Paulo, nesta cidade de Itamaracá, Estado de Pernambuco, com 61,05m² de área privativa, com fração ideal de 0,16 do lote de terras de Marinha de n.º 04 (quatro), da quadra A, do Loteamento PRIVÊ FORTE ORANGE, situado na Praia de São Paulo, desta cidade, medindo 15,00m de frente e de fundos, por 44,00m de ambos os lados, com área total de 660,00m² limitando-se pela frente e pelos fundos, com ruas projetadas, pelo lado direito com área de terras do Governo do Estado de Pernambuco, pelo lado esquerdo com o lote 03 da mesma quadra, fica do lado par do logradouro, a 30,00m da esquina mais próxima, composta dos seguintes Cômodos: Pavimento térreo – 01 (hum) terraço, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, rol de escada e acesso ao pavimento superior. Pavimento Superior – 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC e rol de escada, com uma vaga de estacionamento para veículo pequeno porte, na área externa, descoberta, de uso rotativo. Inscrita na Prefeitura Municipal de Itamaracá, inscrição nº1.4080.811.01.0167.002, cadastro 13422

CASA 03 (três), integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIVÊ PORTO ORANGE, situado à Avenida Beira Mar, Praia de São Paulo, nesta cidade de Itamaracá, Estado de Pernambuco, com 61,05m² de área privativa, com fração ideal de 0,16 do lote de terras de Marinha de n.º 04 (quatro), da quadra A, do Loteamento PRIVÊ FORTE ORANGE, situado na Praia de São Paulo, desta cidade, medindo 15,00m de frente e de fundos, por 44,00m de ambos os lados, com área total de 660,00m² limitando-se pela frente e pelos fundos, com ruas projetadas, pelo lado direito com área de terras do Governo do Estado de Pernambuco, pelo lado esquerdo com o lote 03 da mesma quadra, fica do lado par do logradouro, a 30,00m da esquina mais próxima, composta dos seguintes Cômodos: Pavimento térreo – 01 (hum) terraço, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, rol de escada e acesso ao pavimento superior. Pavimento Superior – 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC e rol de escada, , com uma vaga de estacionamento para veículo pequeno porte, na área externa, descoberta, de uso rotativo. Inscrita na Prefeitura Municipal de Itamaracá, inscrição nº1.4080.811.01.0167.003, cadastro 18399.

CASA 04 (quatro), integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIVÊ PORTO ORANGE, situado à Avenida Beira Mar, Praia de São Paulo, nesta cidade de Itamaracá, Estado de Pernambuco, com 61,05m² de área privativa, com fração ideal de 0,16 do lote de terras de Marinha de n.º 04 (quatro), da quadra A, do Loteamento PRIVÊ FORTE ORANGE, situado na Praia de São Paulo, desta cidade, medindo 15,00m de frente e de fundos, por 44,00m de ambos os lados, com área total de 660,00m² limitando-se pela frente e pelos fundos, com ruas projetadas, pelo lado direito com área de terras do Governo do Estado de Pernambuco, pelo lado esquerdo com o lote 03 da mesma quadra, fica do lado par do logradouro, a 30,00m da esquina mais próxima, composta dos seguintes Cômodos: Pavimento térreo – 01 (hum) terraço, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, rol de escada e acesso ao pavimento superior. Pavimento Superior – 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC e rol de escada, com uma vaga de estacionamento para veículo pequeno porte, na área externa, descoberta, de uso rotativo. Inscrita na Prefeitura Municipal de Itamaracá, inscrição nº1.4080.811.01.0167.004, cadastro 13421.

CASA 05 (cinco), integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIVÊ PORTO ORANGE, situado à Avenida Beira Mar, Praia de São Paulo, nesta cidade de Itamaracá, Estado de Pernambuco, com 61,05m² de área privativa, com fração ideal de 0,16 do lote de terras de Marinha de n.º 04 (quatro), da quadra A, do Loteamento PRIVÊ FORTE ORANGE, situado na Praia de São Paulo, desta cidade, medindo 15,00m de frente e de fundos, por 44,00m de ambos os lados, com área total de 660,00m² limitando-se pela frente e pelos fundos, com ruas projetadas, pelo lado direito com área de terras do Governo do Estado de Pernambuco, pelo lado esquerdo com o lote 03 da mesma quadra, fica do lado par do logradouro, a 30,00m da esquina mais próxima, composta dos seguintes Cômodos: Pavimento térreo – 01 (hum) terraço, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, rol de escada e acesso ao pavimento

superior. Pavimento Superior – 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC e rol de escada, com uma vaga de estacionamento para veículo pequeno porte, na área externa, descoberta, de uso rotativo. Inscrita na Prefeitura Municipal de Itamaracá, inscrição nº1.4080.811.01.0167.005, cadastro 18400.

CASA 06 (seis), integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIVÊ PORTO ORANGE, situado à Avenida Beira Mar, Praia de São Paulo, nesta cidade de Itamaracá, Estado de Pernambuco, com 61,05m² de área privativa, com fração ideal de 0,16 do lote de terras de Marinha de n.º 04 (quatro), da quadra A, do Loteamento PRIVÊ FORTE ORANGE, situado na Praia de São Paulo, desta cidade, medindo 15,00m de frente e de fundos, por 44,00m de ambos os lados, com área total de 660,00m² limitando-se pela frente e pelos fundos, com ruas projetadas, pelo lado direito com área de terras do Governo do Estado de Pernambuco, pelo lado esquerdo com o lote 03 da mesma quadra, fica do lado par do logradouro, a 30,00m da esquina mais próxima, composta dos seguintes Cômodos: Pavimento térreo – 01 (hum) terraço, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) BWC social, rol de escada e acesso ao pavimento superior. Pavimento Superior – 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC e rol de escada, com uma vaga de estacionamento para veículo pequeno porte, na área externa, descoberta, de uso rotativo. Inscrita na Prefeitura Municipal de Itamaracá, inscrição nº1.4080.811.01.0167.006, cadastro 13423.

CONSIDERAÇÃO: Fica, porém, reservado ao comitente vendedor o direito de a seu exclusivo critério, ou necessidade, alterar livremente o preço mínimo até a data ou encerramento do certame, antes da lavratura do Auto de Leilão, sem aviso ou comunicação previa, sempre o fazendo por intermédio do Leiloeiro Oficial.

2. PROPOSTAS E HABILITAÇÃO

2.1 LEILÃO ELETRÔNICO - Os interessados em participar do leilão eletrônico, deverão se cadastrar no site www.inovaleilao.com.br no máximo em até 48 (quarenta e oito) horas úteis antes do início do leilão, acessando a página do leilão, clicando na opção CADASTRA-SE. Não serão aceitas habilitações após este prazo.

2.2 O COMPRADOR deverá obrigatoriamente fornecer os seguintes documentos para formalização da arrematação:

- a)** Se pessoa física: RG/RNE, CPF/MF, Certidão de casamento e Pacto Antinupcial, se houver, fornecendo cópia deles, inclusive de seu cônjuge, bem como comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras).
- b)** Se pessoa jurídica: Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada deles.
- c)** Representação por Procuração: no caso de representação por terceiros, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, a procuração deverá ser pública e com poderes específicos para participar do leilão.
- d)** Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a” ou “b” acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais

que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea a) acima, só poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal.

f) Outros documentos: Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

2.2.1 A não apresentação da documentação em referência, no prazo estabelecido pelo VENDEDOR, poderá acarretar, a seu critério exclusivo e sem quaisquer ônus a este, o cancelamento da arrematação, conforme item 3.2, abaixo.

3. CONDIÇÕES DE VENDA

3.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, na condição de pagamento à vista, obedecidas às condições deste Edital.

3.2 Sendo o pagamento à vista, o proponente/arrematante vencedor, terá o prazo de 03 (três) dias depois da comunicação expressa (até 5 dias úteis após o leilão – formalizada por e-mail) que venceu o certame para: (i) efetuar o pagamento da totalidade do preço; (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial; (iii) apresentar a documentação indicada no item 2.2 do presente Edital. No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito e, eventualmente, caso o comitente autorize, será considerado o segundo maior lance (se houver).

*Todos os pagamentos supracitados deverão ser efetivados, através de TED, PIX ou transferência bancária de conta corrente de titularidade do COMPRADOR para contas correntes bancárias do VENDEDOR e LEILOEIRO, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada.

3.2.2 Serão aceitos lances via internet por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro. Os horários considerados para este leilão serão sempre os de Recife-PE. Os interessados estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, sendo pressuposto para a oferta de lances, ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma “eletrônico”, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro (www.inovaleilao.com.br), bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste edital.

3.2.3 Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema eletrônico no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance no 01 (um) minuto antecedente ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão)

prorrogação(ções) por mais 01 (um) minuto, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante o minuto final, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.3 O VENDEDOR, reserva-se no direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não arrematação realizada por COMPRADOR que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o VENDEDOR ou a terceiros, a seu exclusivo critério.

3.4 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.

3.5 Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram. Assim, o COMPRADOR, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, bem como verificar os imóveis “in loco” e as respectivas documentações imobiliárias pertinentes, cientificando-se de todas as características e circunstâncias do Edital, consultando, se entender necessário, parecer de advogado, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação da proposta.

3.6 O VENDEDOR não se responsabiliza pelo atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação do imóvel, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., ficando a cargo do COMPRADOR tais providências, da arrematação em diante.

3.7 O VENDEDOR não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, cabendo ao COMPRADOR cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

3.8 A propriedade do imóvel, será transmitida ao COMPRADOR depois de liquidado o pagamento do preço total. Nessa circunstância, será transmitida a posse direta do imóvel e todos os direitos, referentes ao imóvel arrematado, inclusive será apresentada cópia de documento.

3.9 O VENDEDOR é responsável, até a data da aceitação do lance vencedor do leilão, por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo. Todos os impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir dessa data, correrão por conta do COMPRADOR, que

deverá pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do VENDEDOR, de seus antecessores ou de terceiros.

3.10 O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. do imóvel neste Edital e Anexos, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 infra.

3.11 O VENDEDOR esclarece que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo o imóvel alienado, o VENDEDOR apenas se manifestará ao COMPRADOR sobre tais ações, após o recebimento do mandado de citação, hipótese em que o VENDEDOR responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei e nos autos do processo.

3.12 O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e UIF (Unidade de Inteligência Financeira) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de lavagem de dinheiro 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.

3.13 Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição dos imóveis objetos do presente Leilão, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, a ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.14 Caso o COMPRADOR seja representado por procurador legalmente nomeado, na forma do item 2.2, alínea “c” do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na procuração pública que outorgar a terceiros, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998, sob pena de não concretização da venda.

3.15 A venda será à vista, ficando condicionada à aprovação interna do VENDEDOR, que será feita em até 05 (cinco) dias após o leilão. E ainda, mediante a assinatura pelo Adquirente (pessoa física ou jurídica) da Ficha Cadastral e apresentação dos documentos abaixo indicados, podendo a critério do VENDEDOR serem solicitados outros:

1 – Pessoa Jurídica: contrato social e duas últimas alterações, se houver, balanço patrimonial, CNPJ da empresa, RG e CPF dos sócios;

2 – Pessoa Física: CPF/MF, Cédula de Identidade, comprovante de residência.

Nota: em ambas as situações, no caso de representação por procuração, deve ser por instrumento público, com poderes específicos de representação para o evento e prazo de até 90 (noventa) dias:

Havendo óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do VENDEDOR, o COMPRADOR será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o consequente distrato do Auto/Ata do Leilão, dessa forma o VENDEDOR ficará liberado para alienar o imóvel a terceiros.

4. PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital.

4.2 Pagamento à vista - em até 05 (cinco) dias úteis, depois de comunicado expressamente que venceu o certame. Decorrido o prazo acima e não sendo concluída a liquidação do arremate (por motivos do comprador), será aplicada a condição resolutiva, extinguindo se, de pleno direito, a venda e compra.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.3 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o COMPRADOR deverá efetuar no ato da arrematação, além do pagamento do preço total ou do sinal, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão de leiloeiro.

4.4 O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o VENDEDOR desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR.

5. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1 Uma vez quitado o preço da arrematação e cumpridas pontualmente todas as obrigações decorrentes do Leilão, e desde que não existam pendências do imóvel ou das partes, o VENDEDOR outorgará a escritura definitiva de venda e compra ao COMPRADOR, cujas despesas cartoriais correrão exclusivamente por conta do COMPRADOR.

5.2. A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da escritura de compra e venda, caberá exclusivamente do COMPRADOR.

5.3 Após a entrega ao COMPRADOR pelo VENDEDOR de todos os documentos relativos ao imóvel adquirido, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo máximo de 180 (cento oitenta dias) dias, contados da data do recebimento dos documentos, certidão comprovando a transferência da propriedade do imóvel com o registro do instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. OBS:

As despesas cartoriais (expedição de certidão de inteiro teor) correrão por conta exclusiva do VENDEDOR.

5.3.1 A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao VENDEDOR, cobrar de imediato do COMPRADOR multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

5.3.2 Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

5.4 O competente instrumento aquisitivo será firmado com o arrematante cujo nome constar do recibo de pagamento do preço à vista. É vedada a cessão ou transferência, pelo COMPRADOR, dos direitos decorrentes da arrematação.

5.5 Os instrumentos de aquisição (Auto/Ata de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Escritura Pública), não serão firmados com Firmas Individuais.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas, através do e-mail contato@inovaleilao.com.br ou do telefone: (81) 3132.5966.

6.2 Ao concorrer na aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo COMPRADOR de todas as condições estipuladas neste Edital e em seus Anexos.

6.3 Fica eleito o Foro da Comarca de Recife, para que sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste edital. Recife, 14 DE ABRIL DE 2026