

1. OBJETO

O presente edital tem por objeto a realização de leilão particular para alienação voluntária de bem(ns) imóvel(is) de propriedade do(s) VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S), por intermédio do(a) leiloeiro(a) oficial MARINA CRISTINA GANDARA, regularmente matriculada na junta comercial do Estado de São Paulo sob nº 1.540, pela maior oferta, considerando-se o estado de ocupação, conservação, situação documental e jurídica em que se encontra(m) o(s) referido(s) bem(ns), conforme as condições estabelecidas neste edital e seus anexos. A presente alienação possui natureza estritamente privada e voluntária, decorrente da livre manifestação de vontade do(s) VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S), inexistindo qualquer vínculo com procedimentos de execução judicial, cumprimento de sentença, consolidação de propriedade fiduciária, excussão de garantia real ou qualquer modalidade de alienação compulsória. O leilão ora promovido não se confunde com leilões judiciais ou extrajudiciais previstos em legislação específica, especialmente aqueles regidos pela Lei nº 9.514/1997, não havendo, portanto credor fiduciário ou exequente; devedor executado ou fiduciante; obrigação legal de alienação do bem; sub-rogação automática de dívida; ou aplicação de regras legais de preferência ou adjudicação típicas de execuções.

A alienação será realizada com fundamento na autonomia privada das partes, nos termos dos artigos 421, 421-A e 425 do Código Civil, regendo-se integralmente pelas condições estabelecidas neste edital e no instrumento contratual a ser firmado com o arrematante.

2. VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S)

CASA E CIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 10.934.895/0001-95, localizada na Av. Duque de Caxias, 18-29, Vila Cardia, Bauru/SP.

3. INFORMAÇÕES DO LEILÃO

3.1. DATAS

1º Leilão com início em 13/05/2026 a partir das 09:00 horas e encerramento às 14:00 horas; caso não haja arrematante em primeiro leilão, fica desde já designado o;

2º Leilão com início em 13/05/2026 a partir das 14:00 horas e encerramento em 03/06/2026 às 14:00 horas.

3.2. MODALIDADE

Leilão exclusivamente ON-LINE, por meio do site: E-LANCE LEILÕES, site www.elance.com.br

4. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) E ÔNUS

ITEM ÚNICO – UM TERRENO situado no lado par do quarteirão 2 da Rua Licurgo Vieira, correspondente a parte dos lotes 2 e 3, identificado como Lote 2/3-A, da quadra 38, do loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, distante 37,00 metros da esquina da rua Júlio Soubihe, localizado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Bauru/SP, com a área de 372,00 metros quadrados, medindo 8,00 metros de frente e de fundos, por 46,50 metros de cada lado, da frente aos fundos; confrontando pela frente com a Rua



Licurgo Vieira; pelo lado direito, de quem da via publica olha para o imóvel, confronta com os lotes 1 e 24: pelo lado esquerdo confronta com parte dos lotes 2 e 3, identificado como lote 2/3-B. (Cadastro Municipal nº 4/1526/054) Matrícula 151.984 2º RGI Bauru/SP. ÔNUS: Não consta.

Valor mínimo no 1º Leilão: R\$ 160.000,00

Valor mínimo no 2º Leilão: R\$ 120.000,00

5. CADASTRO

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do(a) leiloeiro(a), aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos:

I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for);

II – Pessoa Jurídica: CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conte, a forma de representação da empresa, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

6. CONDIÇÕES DE VENDA

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, respeitado o valor mínimo. A venda é feita em caráter “**ad corpus**”, no estado em que se encontra o imóvel, inclusive quanto a ocupação, estado de conservação, situação documental e jurídica. O interessado declara ter ciência dessas condições.

7. PAGAMENTOS

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, a ser pago em até 24 horas da finalização do leilão, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção “Minha Conta” do Portal E-LANCE LEILÕES).

A comissão devida pelo arrematante ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) à vista sobre o valor do lance**, a ser pago em até 24 horas da finalização do leilão, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção “Minha Conta” do Portal E-LANCE LEILÕES).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas, conforme nos termos do art. 903, § 1º, do CPC.

8. DESISTÊNCIA

9. Com exceção dos casos previstos em lei, havendo desistência, não pagamento da arrematação ou da comissão, será devida multa de 10% ao(s)



VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S) e de 5% ao Leiloeiro, calculadas sobre o valor do lance vencedor. Em caso de desistência, o Leiloeiro convocará os demais participantes do leilão, conforme a ordem de classificação, para efetivarem o pagamento e arrematarem o bem, sempre pelo maior lance oferecido por cada participante.

10. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra será lavrada em até 30 dias da data do leilão. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, regularização de área construída, ampliada ou demolida, reclamarem de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, quando for o caso, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese, correndo por sua conta a regularização necessária.

Os imóveis serão vendidos sem débitos até a data do leilão. **Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à aquisição dos imóveis no leilão, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, escritura pública, etc., inclusive despesas com regularização e encargos de área construída, ampliada ou demolida, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como eventual desocupação.**

11. DO RISCO DA EVICÇÃO

Os imóveis são alienados no estado físico, ocupacional, documental e jurídico em que se encontram, cabendo ao interessado, antes da arrematação, promover por sua conta e risco todas as diligências, pesquisas e levantamentos que entender necessários, inclusive quanto à situação dos VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S), proprietários anteriores, ações judiciais, ônus, gravames e restrições incidentes sobre o imóvel.

Os imóveis disponibilizados à venda podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objetos de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo(s) VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o(s) VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S) responderá(ão) somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o(s) VENDEDOR(ES)/PROPRIETÁRIO(S) não tenha(m) tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante pleitear o desfazimento da arrematação.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, comissão, escritura, ITBI e registro, sendo os valores pagos corrigidos pelo IPCA a contar da data do pagamento.



Não será conferido ao Arrematante o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

12. CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

As fotos dos Imóveis divulgadas no site são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem a visita prévia à realização do Leilão, inclusive para a identificação do Imóvel no local com a foto divulgada. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 e outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2016, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

13. DEMAIS CONDIÇÕES

Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital, somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) VENDEDOR(ES), para fins de concretização das transações.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os lances ofertados no leilão serão considerados firmes, irrevogáveis e irretratáveis, obrigando o participante ao integral cumprimento da proposta apresentada, caso seja aceita pelo vendedor. Após o registro do lance, não será admitida desistência, retratação ou redução do valor ofertado, respondendo o licitante por todos os efeitos decorrentes de sua manifestação de vontade.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento, suspender, adiar, cancelar ou encerrar o leilão, no todo ou em parte, sempre que verificar a existência de erro material, inconsistência nas informações do bem, falha operacional, determinação do vendedor, ausência de condições adequadas para a continuidade do certame ou qualquer outra circunstância que possa comprometer a regularidade, a transparência ou a segurança da venda.

A realização do leilão e o recebimento de lances não obrigam o vendedor à aceitação automática de qualquer proposta. Por se tratar de venda de bens particulares, o vendedor reserva-se o direito de analisar livremente os lances e propostas apresentados,



podendo aceitá-los ou recusá-los, ainda que correspondam ao maior valor ofertado, sem que isso gere ao participante direito à indenização, compensação ou reclamação de qualquer natureza.

15. CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

São José do Rio Preto/SP, 12 de maio de 2026

MARINA CRISTINA GANDARA

Leiloeira Oficial – JUCESP 1.540

