



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

LOTE 001: Composto por dois lotes conjugados:

Lote 28: Matrícula 12.456 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas de Mata de São João – Bahia: LOTE de terreno próprio designado pelo nº. 28 Livro 76 Nº Termo 3442 Folha 25v/28 Versão para simples conferência. Sem valor legal. (vinte e oito) da Quadra AC, integrante do loteamento denominado “VILLAS DE AÇU DA TORRE”, situado no município de Mata de São João - Bahia, inscrito no Censo Imobiliário Municipal sob o nº 011073.

Lote 27: Matrícula 30.402 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas de Mata de São João – Bahia: LOTE de terreno próprio designado pelo nº 27 (vinte e sete) da Quadra AC, integrante do loteamento denominado “VILLAS DE AÇU DA TORRE”, situado no Povoado de Malhadas, Distrito de Açú da Torre, Município de Mata de São João – Bahia, conforme medidas e confrontações constantes na matrícula referida. Termo: 1781 – Livro: 50 – Folha: 85/88. Imóvel inscrito no Censo Imobiliário Municipal sob o nº 015742.

Valor de avaliação	R\$ 590.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 260.000,00

LOTE 002: Uma parte de terras localizada na Fazenda Alegre, no município de Januária/MG, com área total de 175,3729 hectares, após retificação e georreferenciamento realizados conforme requerimento de 29/06/2016, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo técnico em Agrimensura Sumerly Bento de Camargo (CREA 17.573/TD/MG) e com anuência dos confrontantes. O imóvel passou a possuir nova descrição perimetral, com vértices CTD-M-3200 ao CTD-P-3869, contendo limites definidos por azimutes, distâncias e coordenadas geográficas, confrontando-se, dentre outros, com Geová dos Santos Gobira, João Gomes Teixeira, José Pereira da Silva, Maria Aparecida Ferreira da Silva, Córrego Mandim (Henrique Barbosa Lopes) e Grota do Buritizinho (Wanderson Rodrigues Moreira). O imóvel integra a área rural denominada Fazenda Alegre, registrada com coordenadas centrais latitude 15°30'05,01" S e longitude 44°45'59,97". Matrícula nº 24.522 do Ofício de Registro de Imóveis de Januária/MG.

Valor de avaliação	R\$ 1.800.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 560.000,00

LOTE 003: Um prédio de sobrado, construído de alvenaria, com quatro aberturas no pavimento térreo, inclusive porta de garagem e portão de entrada, situado à Rua Barroso nº 142, e seu respectivo terreno próprio, medindo a partir de um ponto distante 86,57m da esquina da Rua Marechal Floriano Peixoto, na direção norte-sul, a leste; 31,60m fazendo frente para a referida Rua Barroso; daí na direção leste-oeste, ao sul, 53,60m; daí na direção sul-norte, ao oeste, 10,70m; daí na direção oeste-leste, ao norte, aproximadamente 0,60m; daí na direção sul-norte, ao oeste, 8,50m; daí na direção oeste-leste, ao norte, 7,00m; daí na direção sul-norte, ao oeste, 11,25m; daí na direção oeste-leste, ao norte, 45,00m, até encontrar o ponto de partida, fechando o perímetro, com área aproximada de 1.525,295m². Confronta-se ao norte com imóvel de Raul M. Pereira ou sucessores; ao sul com imóvel de propriedade de Manoel Miguel Rauth ou sucessores; a leste com a Rua Barroso, para a qual faz frente; e a oeste com imóveis de propriedade de Rodolfo da Costa Ribeiro, Eugênio Machado e Correa Bezerra. Proprietária: Cocel – Cons... Ltda., firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 04.780/0001-97. Registro anterior: matrículas nºs 36... e 37.481, Livro 2 (fusão). Matrícula nº 38.542 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS.

Valor de avaliação	R\$ 1.830.000,00
Lance condicional mínimo de venda	R\$ 800.000,00

1. Do Vendedor: Os lotes não têm débitos de IPTU nem outros ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização, sendo que qualquer informação adicionada ao site, aderirá automaticamente ao edital, não podendo o licitante alegar desconhecimento posteriormente, sob pena de descumprimento do edital.

2. Datas e Horários: Os leilões se iniciam com a liberação no site e terminam no dia 07 de abril de 2026 às 14:00h, no horário de Brasília. Os lances podem ser feitos até essa data e hora.

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/zoneamento/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: 10% de sinal e o restante no ato da assinatura da escritura de venda e compra ou mediante carta de crédito/financiamento.

6. Comissão do Leiloeiro: 6% sobre o valor de venda (não incluso) em relação ao lote único, paga pelo arrematante 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 por Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra dentro de 30 dias após a homologação da venda, cujas despesas com a transmissão e impostos será de responsabilidade do arrematante. A transmissão da posse se dará com o ato da outorga da escritura.

8. Sanções e Evicção 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.