EDITAL E CONDIÇÕES DE VENDA DE LEILÃO ON-LINE DE IMÓVEIS – LEI 9.514/97
1º LEILÃO: 14/10/2026, às 11h00
2º LEILÃO: 21/10/2026, às 11h00
CREDOR (A) FIDUCIÁRIO (A): ROMANO, NUÑES E VILLELA – ADMINISTRADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
LEILOEIRO: ANTONIO CARLOS VILLA NOVA DE FREITAS
LOCAL DOS LEILÕES: Somente Online através do site do Leiloeiro Oficial: www.freitasleiloeiro.com.br

Os leilões serão realizados na modalidade "online", na forma da Lei 9.514/97 através do site do leiloeiro oficial www.freitasleiloeiro.com.br.

1. Condições de venda e participação no leilão

Ao concorrer na aquisição dos imóveis que compõem os lotes do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel.

Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, a partir do lance mínimo estipulado para venda, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem, retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do leilão, serão informadas através do site www.freitasleiloeiro.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

2. Participação através da Internet (*Lances on-line*)

Os interessados em participar do leilão através da Internet (Lances on-line) deverão se cadastrar previamente no *site* **www.freitasleiloeiro.com.br ,** enviar a documentação necessária para obtenção de "*login*" e "senha" e anuir às regras de participação dispostas no referido site habilitando-se em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão, acessando a página do leilão, clicando na opção HABILITE-SE, ficando sujeito integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão.

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 2 (dois) minutos, 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 os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

Os lances "on-line" não garantem direitos ao OFERTANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

A concretização da arrematação, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

Os lances on-line através do site www.freitasleiloeiro.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.

3. Análise prévia da situação dos imóveis e restrições de uso

O Comprador não poderá alegar desconhecimento das condições de venda e pagamento, das características do imóvel adquirido, das condições de zoneamento, de eventual restrição de uso, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação de benfeitorias e áreas existentes junto ao Registro de Imóveis competente, e não poderá alegar qualquer tipo de vício ou erro, ou que não conhece a situação do imóvel e as condições físicas e documentais em que se encontra, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa da situação do imóvel (obtenção da certidão da matrícula respectiva atualizada), e regularização junto ao CRI, INSS, INCRA, prefeitura e demais órgãos públicos, arcando com as respectivas despesas e, assim sendo, não será devido ao Comprador qualquer complemento de área, indenização, reembolso ou a rescisão do negócio.

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem análise prévia à realização do leilão.

4. Venda em caráter “Ad Corpus” e conforme o estado físico e documental dos imóveis

Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes na matrícula do imóvel, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Fica o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover, às suas expensas, averbações e regularizações de qualquer natureza, e/ou cumprir quaisquer exigências junto a cartórios ou repartições públicas, inclusive as de natureza previdenciária e tributária, devidas a partir da data do leilão. O Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

5. Condições de Pagamento (Arrematação e Comissão do leiloeiro)

Pagamento somente à vista, sem desconto.

A importância equivalente a totalidade do valor do arremate deverá ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário da arrematação, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do Comprador para conta corrente bancária do Vendedor, a qual será informada pelo Leiloeiro.

A comissão do leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a qual não está incluída no valor do lance, deverá ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário da arrematação, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do Comprador para conta corrente bancária do Leiloeiro.

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, a transação de compra e venda não será concretizada e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

Os prazos e condições supracitadas aplicam-se, inclusive, ao devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei.

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

6. Documentos necessários para emissão do auto de arrematação

O Comprador deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos**: 1)**Sendo 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 fixo ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada. **2)**Sendo 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); (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

7. Impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento, ou seja, o **COMPRADOR** em nenhuma hipótese poderá desistir da compra do imóvel. A falta de pagamento do valor da arrematação e/ou da comissão de Leiloeiro no prazo estabelecido neste edital, implicará, no cancelamento da venda e o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado e ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

8. Formalização da Venda – Escritura de Venda e Compra

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra, em até 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão, em Tabelião de Notas indicado pelo Vendedor, ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como das Condições Específicas para os imóveis rurais.

Após a lavratura, a Escritura deverá ser registrada junto à matrícula do imóvel dentro do prazo acima mencionado, correndo as despesas e emolumentos decorrentes por conta do ARREMATANTE.

Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

Os prazos acima referidos poderão ser prorrogados 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.

Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

9. Providências e despesas com a transferência da propriedade dos imóveis

Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, lavratura de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, apuração da situação enfiteutica do imóvel e sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o Senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 90 dias da aquisição, ainda que relativa à situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

10. Transferência da posse dos imóveis desocupados

A posse dos imóveis desocupados será transferida ao arrematante em até 3 (três) dias úteis após a comprovação do pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro. Confirmados os referidos pagamentos, operar-se- á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constitui ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante o Vendedor.

11. Providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados

Comprovado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, serão transferidos ao Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se

possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

O Comprador será responsável por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles ocupados por devedores fiduciantes, locatários, arrendatários, comodatários ou invasores.

O artigo 30 da Lei 9.514/97 – Alienação fiduciária em garantia, estabelece a possibilidade dos cessionários ou sucessores do fiduciário, pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos imóveis que se encontrem ocupados por devedores fiduciantes, antecessores do ora Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

12. Débitos incidentes sobre os imóveis

Os débitos “propter rem” relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), condomínio, inclusive lançamentos em dívida ativa ou em cobrança judicial, com vencimento até a data da efetiva arrematação, serão integralmente liquidados pelo VENDEDOR, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante. Débitos gerados após a data da arrematação, de qualquer natureza, serão de inteira responsabilidade do COMPRADOR, não podendo posteriormente requerer do VENDEDOR o pedido de reembolso ou ressarcimento.

Fica ressalvado ainda, que os débitos de consumo vinculados ao imóvel, tais como fornecimento de água, esgoto e energia elétrica, independentemente da data de seus fatos geradores, serão de responsabilidade do ARREMATANTE, cabendo-lhe, inclusive, adotar as providências necessárias para a alteração da titularidade junto aos órgãos competentes.

13. Exercício do direito de preferência na aquisição dos imóveis

O devedor fiduciante na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17, poderá até a data da realização do segundo leilão exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2o deste artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances para arrematar o imóvel.

Os lances ofertados até o encerramento do 2º leilão serão acolhidos como condicional, objetivando aguardar a manifestação do devedor fiduciante com relação ao exercício do direito de preferência, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.

14. Hipótese de evicção e respectiva indenização

O imóvel disponibilizado à venda não é originário dos ativos de uso da Vendedora, portanto, pode, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pela Vendedora, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel.

Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, a Vendedora responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que a Vendedora não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em

qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, seja a que tempo ou título for.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, sendo o valor pago corrigido da seguinte forma: (i) pagamento a vista - será considerado o menor valor dentre os índices IGP-M da FGV, IPCA e/ou o índice de correção do TJ, a contar da data do pagamento; (ii) pagamento parcelado - será utilizado o mesmo índice de correção da parcela, contado do seu desembolso parceladamente. Em ambos os casos, serão considerados a comissão do Leiloeiro e os custos despendidos com escritura e registro da propriedade, até o momento em que houver o primeiro acionamento do Vendedor ao Arrematante/comprador para o pleito de desfazimento da venda, não cabendo, portanto, atualização do valor caso haja inercia do Arrematante/comprador em sequenciar com o distrato naquele momento.

Além disso, não será conferido ao Arrematante/Comprador 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.

15. Condições específicas para imóveis rurais

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel. O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Comprador, será lavrada a escritura pública.

16. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

17. Enquadramento perante o 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, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar a ficha cadastral, que será disponibilizada pelo Leiloeiro.

18. Demais condições do leilão

As demais condições do leilão obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932.

19. Foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.