EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

MTBC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, empresa de direito privado, com sede na Rua Casemiro de Abreu nº 395, Sala 03, Vila Seixas, CEP 14020-060, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n° 20.269.393/0001-40, neste ato representada por seus sócios, a saber: **M.TB.Q - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 11.471.061/0001-53, estabelecida a Rua Casemiro de Abreu nº 395, sala 02, Bairro Vila Seixas, na cidade de Ribeirão Preto – SP, CEP 14020-060, neste ato representado por seu sócio administrador, na forma de seus atos constitutivos por, **MARCOS AUGUSTO SPINOLA DE CASTRO**, brasileiro, inscrito no CPF nº 020.638.398-32 e RG 5.678.916 SSP/SP, com endereço profissional a Rua Casemiro de Abreu nº 395, sala 02, Bairro Vila Seixas, na cidade de Ribeirão Preto – SP, CEP 14020-060, e **COOPERATIVA DOS PLANTADORES DE CANA DO OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 71.320.915/0001-22, estabelecida na Rua Doutor Pio Dufles, nº 510, Bairro Centro, CEP 14170-680, na cidade de Sertãozinho/SP, esta por sua vez representada por dois dos seus diretores, **FRANCISCO CÉSAR URENHA**, Diretor Presidente, brasileiro, inscrito no CPF nº 002.749.498-57, e **GIOVANNI BARTOLETTI ROSSANEZ**, Diretor Financeiro e Administrativo, brasileiro, inscrito no CPF nº 183.207.628-80, conforme ATA de Eleilção de Diretoria, ambos com endereço profissional, no mesmo endereço supra, aqui por diante denominado simplesmente **COMITENTE,** realizará LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL através do **LEILOEIRO OFICIAL MARCOS ROBERTO TORRES**, brasileiro, inscrito no CPF nº 159.954.488-11, Matrícula JUCESP nº 633, com endereço à Rua Alice Além Saad, 855, Cj. 2305, bairro Nova Ribeirânia, cidade de Ribeirão Preto/SP, CEP 14096-570, para alienação dos bens imóveis, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, regendo-se o presente leilão pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos nº 21.981 de 19.10.32 e 22.427 de 01.02.33, bem como pela Lei 9.514/97 de 20/11/97 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

IMÓVEL MATRICULA 169.335 DO 1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP: Um terreno residencial tipo 3, situado neste município, com frente para a Rua 02, constituído pelo lote nº 10 da quadra nº 01, do loteamento denominado Parque das Oliveiras – 2ª Etapa, de forma irregular, medindo 14,32 metros de frente, 7,55 metro nos fundos, 20,00 metros do lado direito e 21,11 metros do lado esquerdo, perfazendo a área total de 218,70 metros quadrados, confrontando-se, considerando quem de dentro do lote olha para rua: frente com a rua 02, fundos com parte da Área Institucional 1, lado direito com o lote nº 09 e lado esquerdo com o imóvel de propriedade de Manoel Carlos de Azevedo Ortolan. Cadastro Municipal: 350.386.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA: Conforme AV. 03/169.335 a antiga Rua "02" atualmente denomina-se Rua Antonio Paulo Nunes de Paiva.
Localização: Rua Antonio Paulo Nunes de Paiva, nº 125, Bairro Parque das Oliveiras II, Ribeirão Preto/SP.

Devedor(es) Fiduciante(s): ISAQUEU B. DE S., CPF n° 991.XXX.XXX-XX, e **GLEIDICIANE C. C. S.**, CPF nº 853.XXX.XXX-XX.

DO LOCAL E DATAS DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Os Leilões serão realizados através do Portal www.3torresleiloes.com.br, onde serão aceitos lances na modalidade online, nos dias **23 de junho de 2026 às 13:00h**, e não havendo licitante que ofereça preço maior ou igual ao lance mínimo estabelecido, será realizado o segundo leilão no dia **30 de junho de 2026 às 13:00h**.

DOS PREÇOS MÍNIMOS E LANCES: Os valores utilizados para 1º e 2º leilão serão calculados na forma da Lei 9.514 de 1997.

Sendo estes os valores de 1° e 2° leilão:

1° Leilão: R$ 147.366,40 (cento e quarenta e sete mil e trezentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos);

2° Leilão: R$ 121.829,64 (cento e vinte e um mil e oitocentos e vinte e nove reais e sessenta e quatro centavos).

Caso no segundo leilão o maior lance oferecido não atingir o mínimo estipulado considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o parágrafo 4º, conforme previsto na Lei de Alienação Fiduciária, artigo 27, parágrafo 5º. Nesta hipótese, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

O cadastro dos licitantes interessados em participar do leilão através da "internet", deverá ser feito no próprio "portal" www.3torresleiloes.com.br, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário marcado para a realização do leilão.

Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo licitante as referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

Será observado o direito legal do devedor fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2º B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Havendo exercício do direito de preferência, caberá ao interessado a realização do cadastro em nosso site, bem como o comunicado do exercício do direito de preferência com antecedência mínima de 48 horas, através do e-mail juridico@3torresleiloes.com.br.

DOS PAGAMENTOS NO ATO DO PREGÃO E FORMAS DE PAGAMENTO: O licitante deverá concorrer dos lances cientes que os pagamentos serão à vista. O arrematante pagará, no pregão, o valor do lance vencedor seguido da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o mesmo. O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado e será pago à vista.
Não ocorrerá devolução de comissão do leiloeiro, em caso de desistência do arrematante. Os pagamentos no ato far-se-ão em moeda nacional através de transferência de valores diretamente as contas indicadas pelo COMITENTE e LEILOEIRO.
O LEILOEIRO deverá comunicar imediatamente ao COMITENTE a não realização dos depósitos dos valores devidos no prazo fixado, bem como a existência de lances subsequentes aos do arrematante, para que os seus ofertantes possam exercer o direito de opção.

DA ATA DO LEILÃO E HOMOLOGAÇÃO: Serão expedidas nos pregões as Atas dos Leilões contendo todos os dados dos leilões bem como demais acontecimentos relevantes ou ainda a não ocorrência de lances para os bens, se for o caso. A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo Leiloeiro e é parte integrante das atas.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: A iniciativa necessária à lavratura da escritura e todas as despesas, recolhimento do laudêmio incidente sobre a venda, quando houver, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc.

Todos os débitos pendentes do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), débitos condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do COMITENTE, inclusive os débitos lançados em dívida ativa. Relativo a processos judiciais registrados em matrícula, serão de responsabilidade do arrematante os procedimentos de comunicação nos autos e baixa das penhoras.

Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Comitente eventual diferença de valores.

O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à 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, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Comitente/Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Comitente não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

DA ESCRITURA PÚBLICA: Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, a Escritura Pública deverá ser realizada e assinada em até 90 (noventa) dias, devendo ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador que deverá apresentar ao Comitente no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 30 (trinta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO, CONFORME LEI 9.514/97 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27 da citada lei, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis, que se encontrem ocupados pelos devedores fiduciantes ou terceiros, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Comitente de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Todas as providências e despesas necessárias para a desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive no caso de ajuizamento de ação de imissão de posse dos imóveis arrematados na condição de ocupados.

DAS CONDIÇÕES E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS: Não reconhecerá o COMITENTE qualquer reclamação de terceiros com quem venham os arrematantes a transacionar os imóveis objetos do leilão.

Os imóveis serão vendidos em caráter "ad corpus" e no estado em que se encontram, sendo que as descrições mencionadas em editais, jornais e outros meios de divulgação, são meramente enunciativos e seguem descrição constante em registro imobiliário, não podendo o **Arrematante** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

DA EVICÇÃO: Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **COMITENTE** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **COMITENTE** responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **Arrematante** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **Comitente** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; das despesas relativas à formalização da escritura e registro; das despesas condominiais e tributos pagos pelo **Arrematante** relativos à período anterior a arrematação; somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **Arrematante** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

Não é conferido ao **Arrematante** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **Arrematante** não poderá exercer o direito de retenção.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. No caso de o arrematante desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, serão convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances, os quais serão consignados no auto de arrematação.

O COMITENTE prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda, por meio do LEILOEIRO e/ou demais REPRESENTANTES. Outras informações sobre o leilão também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro.

Pelo presente EDITAL ficam INTIMADOS, eventuais credores, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou c/ penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na referida Alienação Fiduciária, responsáveis tributários e

coproprietários dos bens móveis ou imóveis dados em garantia, das datas e horários dos leilões públicos; assim como os devedores, caso não seja possível sua intimação pessoal.

Ribeirão Preto - SP, 02 de junho de 2026.

MTBC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
M.TB.Q - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
MARCOS AUGUSTO SPINOLA DE CASTRO

MARCOS ROBERTO TORRES
LEILOEIRO OFICIAL JUCESP 633