

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2026

O Sr. RONALDO FERNANDES DE FREITAS, brasileiro, portador do CPF nº 944.390.011-49, casado com a Sra. FABIANA DA COSTA, brasileira, portadora do CPF nº 011.889.381-50, ambos denominados COMITENTES, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar o **LEILÃO PÚBLICO**, por intermédio de **LEILOEIRO OFICIAL ÁLVARO SÉRGIO FUZO** credenciado, regularmente matriculado na Junta Comercial do Goiás sob o nº 035; Na modalidade ON-LINE, tipo maior lance, mediante as condições estabelecidas neste edital e seus anexos, conforme a seguir:

DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

Data e Horário do 1º Leilão: Dia 27 de agosto de 2026, com encerramento às 10:00 horas, pelo valor indicado no item 1.

Data e Horário do 2º Leilão: Dia 28 de agosto de 2026, com encerramento às 10:00 horas, pelo valor indicado no item 1.

Local do Leilão: Somente através do site: www.alvaroleiloes.com.br

OBS. 1: Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

OBS. 2: No caso do leilão restar negativo, o bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 30 (trinta) dias nas mesmas condições do 2º leilão, também através do site: www.alvaroleiloes.com.br

1. DA DESCRIÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS LOTES, CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E LANCES MÍNIMOS:

LOTE 01: Imóvel rural denominado CHÁCARA SÍTIO VELHO, situado nesta cidade em São Luiz do Norte/GO, com a área de 6,2672 Hectares, consoante certificação nº 87a54ce8-bcd5-463e-a6a4-89b80a21e695, identificado pelas coordenadas geográficas (longitude, latitude e altitude), azimutes (expressos em graus e minutos), distâncias (expressas em metros) e confrontações, extraídos do memorial descritivo obtido junto ao Sistema de Gestão Fundiária-SIGEF/INCRA, a saber: divisas e confrontações na matrícula imobiliária. Imóvel matriculado sob nº 2.752 do Cartório de Registro de Imóveis do Distrito de São Luiz do Norte, Comarca de Uruaçu, Estado de Goiás.

Obs.: Imóvel registrado no CAR pelo nº GO-5220157-7915.1422.211B.4F5C.9B42.155E.60B3.67A9, Ficando registrado uma área declarada do imóvel de 6,2657 ha e uma área de Preservação Permanente de 0,9524 ha.

Localização: https://maps.app.goo.gl/x3zpsQLd5aRzrs517?g_st=awb

Ônus: Eventuais constantes na matrícula imobiliária.

VALOR DE LANCE MÍNIMO 1º LEILÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

VALOR DE LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

2. LANCES E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO

2.1 A alienação é feita em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as informações mencionadas no Edital, catálogo e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para sua arrematação.

2.2 O bem apregoado será vendido no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

2.3 Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens antes do leilão, bem como de eventuais restrições para construção, construções averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

2.4 O interessado declara ter pleno conhecimento do presente edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia do bem, isentando os **COMITENTES** e o Leiloeiro Oficial por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

2.5 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, de forma que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

2.6 O incremento mínimo entre lances será aquele indicado na plataforma eletrônica para cada lote, facultada sua alteração pelo Leiloeiro Oficial apenas por motivo operacional ou para assegurar a competitividade do certame, com prévia divulgação a todos os participantes.

2.7 Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se, assim, o ato.

2.8 Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso quando este decorrer de falhas atribuíveis exclusivamente ao próprio participante, tais como problemas em sua conexão de internet, no funcionamento de seu equipamento ou na incompatibilidade de software de sua titularidade. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas sob sua responsabilidade, não sendo cabível qualquer reclamação posterior nesses casos. Ressalva-se, contudo, que a presente limitação não se aplica a falhas, indisponibilidades ou inconsistências verificadas no sistema ou na plataforma do leiloeiro, hipóteses em que este permanecerá responsável nos termos da legislação aplicável.

2.9 Caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei, devidamente comprovadas e aceitas pelos **COMITENTES** e Leiloeiro Oficial, configurará a desistência do arrematante, relativamente ao lote leilado, importando ainda no pagamento de multa estipulada em 2% (dois por cento) do valor da arrematação mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

2.10 Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro Oficial a comissão conforme previsto em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

2.11 Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

2.12 O arrematante declara estar ciente de que a prática de fraude, a apresentação de informações ou documentos falsos, ou qualquer conduta que comprometa a legalidade ou a regularidade do leilão público, sujeitará o infrator às sanções previstas neste Edital, na Lei nº 14.133/2021 e na legislação aplicável, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, inclusive pela prática do crime previsto no art. 358 do Código Penal, podendo ser adotadas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.

2.13 O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como mandatário da alienante, não respondendo pela origem, estado de conservação, situação de ocupação, regularidade documental, fiscal, ambiental, urbanística ou registral do imóvel, nem por evicção, vícios aparentes ou ocultos, cabendo ao arrematante promover todas as diligências necessárias antes da apresentação de lances.

3. VISITAÇÃO

3.1 Não será necessário agendamento, bastando o interessado dirigir-se até o local do Imóvel.

4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O valor mínimo de aquisição exigido para cada lote de imóveis está fixado neste documento.

4.2. O imóvel será vendido à vista, a quem oferecer maior lance, devendo o pagamento ser realizado impreterivelmente no prazo de 24h após o encerramento do leilão, através de depósito em conta bancária, exclusivamente em moeda corrente, através de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio eletrônico que demonstre o repasse do valor, direta e exclusivamente aos **COMITENTES**, na conta do Banco do Brasil, Agência: 5902-1, conta-corrente: 8803-x, enviando o comprovante de pagamento para o e-mail: contato@alvaroleiloes.com.br.

4.3. O arrematante também deverá efetuar, **no prazo de 24h após o encerramento do leilão**, o depósito/transferência/pix do **valor da comissão do leiloeiro (5%) sobre o valor da arrematação**, na conta da Caixa Econômica Federal – CEF, Agência 2555, Conta Poupança 785883875-0, PIX: 162.127.032-72, encaminhando comprovante para o e-mail: contato@alvaroleiloes.com.br.

4.4 No caso de não confirmação do pagamento, da complementação do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada ineficaz, ficando o licitante sujeito à perda dos valores já pagos, inclusive da comissão do Leiloeiro Oficial, e ainda, sujeito às penalidades previstas neste edital.

4.5 Constatadas irregularidades no depósito/pagamento, os **COMITENTES** poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

5. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

5.1. Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura.

5.2. O arrematante será imitado na posse do imóvel a partir da comprovação do pagamento do preço à vista. A partir do marco temporal definido, o adquirente assumirá integral e exclusiva responsabilidade por todos os tributos, taxas e encargos que incidam sobre o bem.

5.3 A Escritura Pública Definitiva será outorgada pelos Comitentes aos respectivos adquirentes somente após a quitação integral do valor da aquisição, correndo as despesas, custas, emolumentos e tributos por conta exclusiva do adquirente.

5.4 O bem será leilado livre e desembaraçado dos ônus de responsabilidade dos Comitentes existentes até a data do leilão, observadas as disposições deste Edital e da legislação aplicável.

5.5 É de inteira responsabilidade dos licitantes a observância das normas e instruções previstas neste Edital, arcando os mesmos com as consequências da inobservância de quaisquer avisos ou erratas expedidas pelos **COMITENTES**.

5.6 A participação do licitante implica aceitação de todos os termos do presente Edital.

5.7 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões, áreas, confrontações, limites ou características dos imóveis poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações, abatimento do preço, complementação de área, rescisão da arrematação, indenização ou modificação das condições de pagamento, ficando a cargo e ônus exclusivo do adquirente a eventual regularização perante os órgãos competentes. O arrematante renuncia expressamente a qualquer reclamação ou pretensão relacionada a divergências de metragem, área construída, área territorial, confrontações ou demais características físicas e registrais do imóvel.

5.8 Eventuais ônus vencidos até a data do Leilão serão de responsabilidade dos **COMITENTES**.

5.9 Toda e qualquer despesa necessária à desocupação, imissão na posse, regularização, conservação, adequação ou utilização do bem imóvel arrematado correrá por conta exclusiva do arrematante, incluindo, mas não se limitando, a custos com mão de obra, equipamentos, desmontagem e remoção de estruturas existentes, transporte de materiais, retirada de bens, entulhos e resíduos, despesas judiciais e extrajudiciais, honorários profissionais, custas processuais, taxas, emolumentos, averbações, registros e demais providências que se fizerem necessárias. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação, seja ela amigável, administrativa ou judicial, será de inteira responsabilidade do arrematante, que assumirá todos os riscos e custos decorrentes. Eventuais construções, ampliações, reformas, acessões ou benfeitorias existentes no imóvel e não averbadas ou regularizadas perante os órgãos competentes serão integralmente assumidas pelo arrematante, correndo por sua conta exclusiva todas as despesas necessárias à sua regularização, averbação, adequação ou eventual demolição. O imóvel deverá ser integralmente desocupado, sendo vedada a desocupação parcial ou a permanência de quaisquer bens, materiais, resíduos ou remanescentes no local.

5.10 O descumprimento acarretará a aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

5.12 O pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições, emolumentos cartorários e demais despesas incidentes sobre a transferência e regularização do imóvel arrematado, incluindo, quando aplicável, **ITBI, e quando cabível ITR, custas registrais, despesas com escrituração,**

averbações e registros, bem como quaisquer outros encargos que venham a recair sobre a operação, correrá por conta exclusiva do arrematante.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Este Leilão pode ser suspenso, mediante prévia comunicação aos que demonstrarem interesse no certame, sem que caiba qualquer indenização aos mesmos.

6.2 Todos os horários estabelecidos neste Edital, em avisos ou erratas emitidas referentes ao Leilão ora estabelecido, observarão, para todos os efeitos, o horário oficial de Brasília; toda menção a valores neste Edital refere-se à moeda corrente nacional, a saber, o Real (R\$).

6.3 Para dirimir judicialmente as questões oriundas do presente Edital, será competente o foro da Comarca de Goiânia/GO.

6.4 O edital poderá ser consultado também pelos interessados no site do Leiloeiro Oficial www.alvaroleiloes.com.br.

Quaisquer esclarecimentos e informações a respeito dos bens serão prestadas pelo Leiloeiro Oficial, por e-mail: contato@alvaroleiloes.com.br, site: www.alvaroleiloes.com.br, ou pelo telefone 0800-500-9913.

Em, 09 de julho de 2026.

ÁLVARO SÉRGIO FUZO
Leiloeiro Oficial