

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

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, 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 MATRÍCULA 102.722 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP: Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 7 da quadra nº 21, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, de forma regular, medindo 32,89 metros de frente para a avenida B – pista direita, igual medida nos fundos, por 45,75 metros de ambos os lados da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 1.504,71 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da avenida B – pista direita olha para o lote, com o lote nº 6, do lado esquerdo confronta com o lote nº 8, e, nos fundos confronta com o lote nº 2 da rua 32, distante 32,90 metros da divisa com a propriedade da Agropecuária Anel Viário S/A. Cadastro Municipal nº 219.968.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA: Conforme AV. 12/102.722 a antiga Avenida “B” atualmente denomina-se Rua Itália Loregian Casaqui.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rua Itália Loregian Casaqui, s/n, Bairro Parque das Oliveiras I, Ribeirão Preto – SP.

OBSERVAÇÃO/CONSTRUÇÃO: “O imóvel objeto deste leilão possui edificação não averbada junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Assim, ao interessado em participar do leilão, declara-se ciente de que a regularização da construção, incluindo eventuais aprovações, averbações, recolhimentos de taxas, obtenção de alvarás ou qualquer outra providência necessária, será de sua exclusiva responsabilidade, não cabendo ao Comitente Vendedor ou Leiloeiro Oficial, qualquer ônus, obrigação ou garantia quanto à viabilidade da regularização.”

Ainda, o arrematante assume integralmente os riscos quanto à possibilidade de haver construção irregular insanável, hipótese em que poderá ser exigida sua adequação, reforma ou até mesmo demolição, conforme determinação dos órgãos competentes. Dessa forma, qualquer medida necessária para a regularização ou eventual remoção da construção será de total encargo do arrematante, isentando-se o Comitente Vendedor ou Leiloeiro Oficial de qualquer responsabilidade sobre o imóvel em seu estado atual.”

Devedor Fiduciante: **RP P. D. DE E. E.**, CNPJ nº 12.XXX.XXX/0001-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 **29 de setembro 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 **14 de outubro 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 1º e 2º leilão:

1º Leilão: R\$ 1.490.000,00 (um milhão quatrocentos e noventa mil reais);

2º Leilão: R\$ 736.745,34 (setecentos e trinta e seis mil, setecentos e quarenta e cinco reais e trinta 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 enfiteutica, 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 §§ 1º e 2º 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 fiduciários 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, 15 de setembro de 2026.

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

MARCOS ROBERTO TORRES
LEILOEIRO OFICIAL JUCESP 633