

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO
EXTRAJUDICIAL PARTICULAR**

RAFAEL CICOLIN, Leiloeiro Público Oficial, regularmente matriculado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº **1.290**, atuando por intermédio da **ABSOLUTA LEILÕES**, empresa especializada na realização de leilões judiciais e extrajudiciais, com sede profissional na Avenida Paulista, nº 491, 1º Andar, Conjunto 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaileiloes.com.br e telefone/WhatsApp (11) 94531-5910, devidamente autorizado pelo proprietário do imóvel descrito neste edital, doravante denominado **COMITENTE VENDEDOR**, torna público para conhecimento dos interessados que realizará **LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR**, exclusivamente por meio da rede mundial de computadores, através do portal eletrônico www.absolutaileiloes.com.br, observadas as condições estabelecidas neste edital, na legislação civil aplicável, no Decreto Federal nº 21.981/1932, nas normas da Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais disposições pertinentes.

A participação no presente leilão implica aceitação integral, irrevogável e irretratável das regras previstas neste edital, das condições de venda e utilização da plataforma eletrônica.

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

LOCALIZAÇÃO: Rua Felício Augusto da Rocha, 74, Vila Incomargem, Eldorado/SP – CEP: 11960-000.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
2.542 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de Eldorado/SP	04.012.0450.01

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial edificado em terreno de 142,20m², contendo uma residência composta por 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, além de edificação complementar nos fundos com banheiro e espaço destinado a segunda cozinha.

OBS. 01: Há Alienação Fiduciária sobre o imóvel, que será quitada com o valor da arrematação.

AValiação DO BEM: R\$ 260.000,00

VALOR DE LANCE MÍNIMO: R\$ 130.000,00 – Condicionado a aceitação do comitente

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão quitados pelo proprietário.

DAS DATAS**1. PRAÇA ÚNICA**

A praça única terá início em **04 de agosto de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 29 de setembro de 2026, às 16 horas**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.absolutaileiloes.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.



2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão recebidos lances iguais ou superiores ao **valor de lance mínimo R\$ 107.740,00** condicionado a aceitação do comitente.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O valor integral da arrematação deverá ser pago diretamente ao COMITENTE, mediante transferência bancária, PIX ou outro meio expressamente indicado, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da confirmação da arrematação.

Encerrado o leilão, o ARREMATANTE receberá, em até 03 (três) horas, comunicação eletrônica encaminhada para o endereço de e-mail cadastrado na plataforma, contendo as instruções necessárias para a realização do pagamento, bem como os dados bancários para depósito do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

A arrematação somente será considerada perfeita e acabada após a comprovação do pagamento integral do preço ofertado e da comissão devida ao leiloeiro, observados os prazos e condições estabelecidos neste edital.

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.290, através do site da **ABSOLUTA LEILÕES** (www.absolutaileiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.

5. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RAFAEL CICOLIN**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação.

O inadimplemento, total ou parcial, do valor da arrematação ou da comissão do leiloeiro implicará, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, na automática resolução da venda, sem direito à restituição de eventuais valores pagos a título de sinal ou reserva, quando houver, facultando-se ao COMITENTE e ao LEILOEIRO promoverem a venda do bem a terceiros ou ao ofertante subsequente.

Sem prejuízo das demais medidas cabíveis, o ARREMATANTE inadimplente ficará sujeito à cobrança judicial ou extrajudicial das perdas e danos suportados pelo COMITENTE e pelo LEILOEIRO, respondendo integralmente pelos prejuízos decorrentes de sua conduta, inclusive despesas administrativas, custos operacionais e honorários eventualmente incorridos.

Ainda que a transação não venha a ser concretizada em razão da inadimplência do ARREMATANTE, permanecerá devida a comissão do leiloeiro, por ter sido o negócio concluído em razão de sua



intermediação, podendo sua cobrança ocorrer pelos meios legalmente admitidos.

6. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

7. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste Edital. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante.

8. OBRIGAÇÃO DO COMITENTE

O Comitente se responsabilizará pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, energia elétrica e eventuais multas incidentes sobre o bem leiloadado até a data da arrematação, entregando-o desembaraçado e livre de quaisquer ônus. Caberá ainda ao Comitente disponibilizar toda a documentação necessária à lavratura da Escritura Pública e ao subsequente registro da arrematação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive providenciando, se necessário, as retificações documentais pertinentes. O Leiloeiro, por sua vez, fornecerá ao Comitente e ao arrematante os documentos relativos ao leilão.

9. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

10. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

A Escritura Pública de Compra e Venda será celebrada entre o Proprietário e o Arrematante no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento do Leilão, cabendo ao Arrematante a escolha do Tabelião de Notas. Na hipótese de existência de pendências documentais que impeçam a lavratura da Escritura no referido prazo, a venda será formalizada, provisoriamente, por instrumento particular cabível, até a regularização das exigências necessárias à lavratura da escritura definitiva.

Todas as providências e despesas decorrentes da transferência do imóvel arrematado correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como eventuais encargos necessários à liberação do imóvel de pendências ou ônus que tenham sido expressamente apontados na descrição do lote. Essas condições observaram o disposto no Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial. A venda será realizada em caráter ad corpus, no estado de conservação em que o bem se encontra.



11. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

O imóvel encontra-se desocupado, sendo certo que a posse será transmitida ao arrematante pelo Comitente, imediatamente após a confirmação do pagamento do valor do lance ou do pagamento da entrada, na hipótese de aquisição parcelada, desde que aceite a respectiva proposta.

12. COMPROVAÇÃO DE REGISTRO

Caberá ao arrematante, assim que outorgada a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda deverá apresentar ao Comitente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogação expressamente autorizadas ou de pendências documentais atribuídas ao Comitente. O Arrematante deverá, ainda, providenciar a substituição do contribuinte junto à Prefeitura Municipal e a atualização do responsável pelo imóvel perante a administração do condomínio correspondente.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL**13. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**

Pessoalmente perante o escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaileiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Absoluta Leilões, no seguinte endereço: www.absolutaileiloes.com.br.

14. PUBLICAÇÃO

O presente Edital será disponibilizado para consulta pública no sítio eletrônico da **ABSOLUTA LEILÕES**, podendo ainda ser divulgado por meio de portais especializados, redes sociais, correio eletrônico, aplicativos de mensagens, jornais impressos ou eletrônicos e demais veículos de comunicação que o **LEILOEIRO** ou o **COMITENTE** julgarem adequados para conferir ampla publicidade ao certame.

A divulgação realizada por quaisquer meios de comunicação possui caráter meramente informativo, prevalecendo, para todos os fins de direito, as condições constantes na versão integral deste Edital disponibilizada no portal oficial da leiloeira.

A publicação deste Edital será considerada suficiente para dar conhecimento a terceiros interessados acerca da realização do leilão, das características do bem ofertado e das condições de venda, não podendo ser alegado desconhecimento de suas disposições após a sua divulgação.

Eventuais alterações, retificações, complementações ou comunicados relativos ao leilão serão publicados no portal eletrônico da **ABSOLUTA LEILÕES**, incumbindo aos interessados o acompanhamento permanente das informações disponibilizadas até a data de encerramento do certame.



A publicação do presente Edital no portal eletrônico da **ABSOLUTA LEILÕES** supre, para todos os efeitos, eventual ausência de comunicação individual aos interessados, constituindo meio hábil e suficiente de divulgação das condições do leilão, observados os princípios da publicidade, transparência e ampla divulgação do certame.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

RAFAEL CICOLIN
JUCESP Nº 1290

