EDITAL DE IMÓVEIS – NORMAS E CONDIÇÕES – 2026

1. Do Preâmbulo

1.1. Os COMITENTES tornam público que será realizado LEILÃO ONLINE dos bens especificados no ANEXO I deste edital, por intermédio da Leiloeira Oficial Sra. Lidia Ribeiro de Andrade – JUCIS/DF 162, observadas as regras deste edital.
1.2. O período de lances terá início em 28/07/2026, às 15h30, e encerramento em 27/11/2026, às 17h30, conforme divulgação oficial no portal www.mrl4leiloes.com.br.

2. Do Objeto

2.1. Constitui objeto deste edital a alienação do imóvel descrito no ANEXO I, pertencente ao COMITENTE.
2.2. O imóvel será vendido como unidade determinada, no estado físico em que se encontra, sem prejuízo das declarações expressas deste edital sobre titularidade, quitação de débitos anteriores e transferência livre de ônus.
2.3. As fotos e vídeos divulgados são recursos de apoio. O interessado deverá realizar visita, vistoria e análise da documentação antes de apresentar lance ou proposta.

3. Do horário, local e participação

3.1. Os interessados poderão oferecer lances pelo portal www.mrl4leiloes.com.br, após cadastro prévio, envio da documentação solicitada e aceite das regras de participação.
3.2. O imóvel está localizado no Município de Luziânia/GO e é composto pelas glebas rurais descritas no ANEXO I. A visita deverá ser previamente agendada pelo telefone ou WhatsApp (61) 98156-4890.
3.3. Os pedidos de visita e esclarecimentos deverão ser encaminhados à Leiloeira, preferencialmente até 2 (dois) dias úteis antes do encerramento dos lances, pelo telefone (61) 98156-4890 ou pelo e-mail contato@mrl4leiloes.com.br.

4. Do cadastro e da documentação

4.1. A participação dependerá de cadastro ativo e da comprovação da identidade, capacidade e poderes de representação do interessado.
4.2. Pessoa física deverá apresentar documento de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa jurídica deverá apresentar cartão do CNPJ, contrato ou estatuto social, documentos de representação e comprovante de endereço.
4.3. O COMITENTE e a Leiloeira poderão solicitar documentos complementares para análise cadastral, prevenção à fraude e verificação da capacidade de pagamento.

5. Dos lances e propostas

5.1. Os lances poderão ser ofertados eletronicamente pelo portal ou por proposta escrita enviada ao e-mail contato@mrl4leiloes.com.br, conforme o modelo do ANEXO II.
5.2. O incremento mínimo será aquele informado pela Leiloeira no início do pregão de cada lote.

5.3. O maior lance ou proposta ficará sujeito à homologação escrita do COMITENTE. Até a homologação, o lance será considerado condicional e não obrigará a conclusão da venda.
5.4. A análise da proposta será concluída em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da documentação completa. A decisão será comunicada por escrito ao proponente.
5.5. Após a homologação escrita, a venda será vinculante, salvo inadimplemento, fraude, falsidade documental, impossibilidade jurídica ou documental comprovada, ou outra hipótese expressamente prevista no instrumento de compra e venda. O pagamento do preço e da comissão somente será exigível no ato da escritura pública, conforme a modalidade escolhida.
5.6. Não haverá recusa posterior baseada exclusivamente em o negócio deixar de atender aos interesses comerciais do COMITENTE.

6. Da condução do leilão

6.1. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pela Leiloeira, observando-se o prazo e o incremento informados no portal.
6.2. O COMITENTE poderá retirar ou alterar lote antes da homologação, mediante comunicação no portal, sem gerar direito à indenização. Após a homologação escrita, somente poderá desconstituir a venda nas hipóteses previstas neste edital e no instrumento de compra e venda.
6.3. Falhas de conexão, sistema ou comunicação deverão ser comunicadas imediatamente. O portal e a Leiloeira adotarão as providências razoáveis para registrar a ocorrência, sem prejuízo da análise da validade do lance pelo COMITENTE.

7. Das modalidades de pagamento

7.1. O imóvel poderá ser adquirido mediante pagamento à vista, financiamento bancário ou parcelamento direto pelo COMITENTE, conforme a proposta homologada.
7.2. No parcelamento direto, não será exigida aprovação de instituição financeira. O proponente estará sujeito à análise cadastral, documental e de capacidade de pagamento antes da homologação.
7.3. A entrada mínima será de 30% (trinta por cento) do preço homologado. O saldo poderá ser pago em até 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas.
7.4. As parcelas serão corrigidas pelo IPCA e acrescidas de juros remuneratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês.
7.5. A proposta deverá informar preço total, entrada, saldo, número de parcelas, valor inicial calculado pelo IPCA mais juros remuneratórios de 0,5% ao mês, data do primeiro vencimento, garantia e cronograma de escritura e registro.
7.6. O comprador poderá antecipar total ou parcialmente o saldo devedor, com recálculo na data do pagamento e sem multa de antecipação.
7.7. A comissão da Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado e será paga pelo ARREMATANTE somente no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda.

8. Da formalização do parcelamento direto

8.1. A compra parcelada será formalizada, preferencialmente, por escritura pública de compra e venda com constituição de alienação fiduciária em favor do COMITENTE, ou por outro instrumento juridicamente adequado e aceito pelo Registro de Imóveis competente.

8.2. A alienação fiduciária deverá ser registrada na matrícula do imóvel. Até a quitação integral do preço, a garantia permanecerá registrada em favor do COMITENTE e será liberada após a comprovação do pagamento do saldo e dos encargos contratuais.
8.3. No parcelamento direto, a entrada mínima de 30% do preço e a comissão da Leiloeira serão pagas somente no ato da assinatura da escritura pública. O saldo remanescente será pago em parcelas, vencendo-se a primeira, como regra, 30 (trinta) dias após o registro do instrumento.
8.4. Todos os instrumentos necessários à formalização da compra serão assinados, preferencialmente, em até 90 (noventa) dias da homologação, podendo o prazo ser prorrogado quando houver pendência documental não causada pelo ARREMATANTE.
8.5. O ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE o instrumento registrado no prazo de até 60 (sessenta) dias após sua assinatura, salvo prazo diferente fixado pelo Registro de Imóveis ou por pendência documental do COMITENTE.

9. Dos débitos e da transferência livre de ônus

9.1. O COMITENTE declara que o imóvel será transferido livre de débitos, ônus e restrições anteriores à transferência.
9.2. Todos os débitos de IPTU/ITR, taxas, contribuições, despesas condominiais, multas, laudêmios, encargos ambientais e demais obrigações cuja origem ou fato gerador seja anterior ao registro do instrumento de transferência serão de responsabilidade exclusiva do COMITENTE.
9.3. O bem será transferido sem dívidas. Todos os débitos anteriores serão quitados pelo COMITENTE com recursos do preço da venda, inclusive com a parcela necessária do valor da entrada, antes ou simultaneamente ao registro da transferência. As dívidas do imóvel não recairão sobre a arrematação nem serão transferidas ao ARREMATANTE.
9.4. Caso seja identificado posteriormente débito relacionado a período anterior à transferência, o COMITENTE deverá quitá-lo diretamente ou reembolsar o ARREMATANTE em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação dos documentos comprobatórios.
9.5. A transferência ficará condicionada à apresentação das certidões e comprovantes necessários à comprovação da quitação e à inexistência de impedimento registral. Se houver valor pendente, este poderá ser retido do preço e pago diretamente ao credor.
9.6. O ARREMATANTE responderá apenas pelos tributos, taxas e despesas cujo fato gerador ocorrer após o marco de transferência definido no instrumento registrado, ressalvadas as obrigações expressamente assumidas na proposta homologada.

10. Da posse, despesas e transferência

10.1. A posse direta será transmitida, como regra, após o registro do instrumento de compra e venda e a confirmação do pagamento da entrada, salvo condição diferente expressamente aprovada na proposta.
10.2. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE as despesas de ITBI, escritura, registro, averbações, certidões próprias, avaliações, despachante e demais atos necessários à transferência, excetuadas as despesas de quitação dos débitos anteriores do imóvel, que serão do COMITENTE.
10.3. O COMITENTE entregará, sempre que disponíveis, os documentos necessários à transferência e à comprovação de inexistência ou quitação de débitos anteriores.

11. Da venda ad corpus e das restrições de uso

11.1. O imóvel será vendido em caráter ad corpus e no estado físico em que se encontra, não cabendo complemento de área ou abatimento por divergência de medidas, salvo dolo, fraude, erro essencial ou responsabilidade legal do COMITENTE.
11.2. O ARREMATANTE deverá verificar previamente matrícula, topografia, acesso, zoneamento, uso do solo, restrições ambientais, servidões, saneamento, situação enfitêutica e demais exigências dos órgãos públicos.

12. Do inadimplemento e das penalidades

12.1. O atraso de qualquer parcela sujeitará o ARREMATANTE à multa de 2% sobre a parcela vencida e juros de mora de 1% ao mês pro rata die, sem prejuízo da correção pelo IPCA e dos juros remuneratórios de 0,5% ao mês previstos para o parcelamento.
12.2. Antes da resolução do negócio, o ARREMATANTE será notificado para regularizar o atraso no prazo contratual e legal aplicável.
12.3. Persistindo o inadimplemento após a notificação, o COMITENTE poderá utilizar os procedimentos previstos no instrumento registrado e na legislação aplicável à alienação fiduciária, sem prejuízo da cobrança dos encargos vencidos.
12.4. A falta de comparecimento à escritura ou a recusa injustificada em pagar o preço e a comissão no ato da escritura, após convocação formal, poderá caracterizar descumprimento da proposta e sujeitar o proponente às consequências expressamente previstas no instrumento de compra e venda, vedada a cobrança de obrigação anterior ao momento da escritura.

13. Das disposições gerais

13.1. A responsabilidade do COMITENTE por evicção, titularidade, ônus e débitos anteriores observará a legislação aplicável e as declarações expressas deste edital, não podendo ser afastada por cláusula genérica de venda no estado físico.
13.2. As imagens são ilustrativas e não substituem visita, vistoria ou análise documental.
13.3. A participação no leilão implica ciência e aceitação deste edital, da proposta homologada e do instrumento de compra e venda, naquilo que não forem contraditórios.
13.4. Integram este edital as regras de participação disponíveis no portal www.mrl4leiloes.com.br, desde que compatíveis com este documento.
13.5. Os esclarecimentos serão prestados pela Leiloeira pelo telefone (61) 98156-4890 ou pelo e-mail contato@mrl4leiloes.com.br.
13.6. Fica eleito o foro de Brasília/DF para dirimir dúvidas oriundas do procedimento, sem prejuízo de competência legal inderrogável.

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CONDIÇÕES DO LOTE

Descrição	Lance / Condições
FAZENDA BOA VISTA — Município de Luziânia/GO. Primeira Gleba: matrícula nº 34.939, CNM nº 028282.2.0034939-91, área de 77 ha, 44 a e 00 ca. Segunda Gleba: matrícula nº 34.941, CNM nº 028282.2.0034941-85, área de 96 ha, 80 a e 00 ca. A descrição registral completa, confrontações e demais características deverão ser conferidas nas matrículas atualizadas.	Lance inicial condicional, sujeito à aceitação e homologação do COMITENTE: R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Condições da proposta sujeitas à homologação escrita do COMITENTE. Parcelamento direto: no ato da escritura serão pagos a entrada mínima de 30% do preço homologado e a comissão da Leiloeira; o saldo poderá ser pago em até 60 parcelas mensais, corrigidas pelo IPCA e acrescidas de juros remuneratórios de 0,5% ao mês. Garantia preferencial: alienação fiduciária registrada na matrícula. O imóvel será transferido sem dívidas; os débitos anteriores serão quitados pelo COMITENTE com o preço da venda e não serão transferidos ao ARREMATANTE.

O preço de referência não representa garantia de aprovação automática. A venda somente se aperfeiçoará após a homologação escrita e o cumprimento das condições da proposta.

ANEXO II – PROPOSTA DE COMPRA E PARCELAMENTO DIRETO

À Leiloeira Oficial,
Envio a presente proposta para aquisição da Fazenda Boa Vista, Município de Luziânia/GO, matriculada sob nº 34.939 e nº 34.941, ciente das normas e condições do edital e sujeito à homologação escrita do COMITENTE.

Leilão / lote	Fazenda Boa Vista — matrículas nº 34.939 e nº 34.941, Luziânia/GO; encerramento em 27/11/2026, às 17h30
Modalidade	☐ À vista ☐ Financiamento bancário ☐ Parcelamento direto
Valor total da proposta	R$ _____
Valor da entrada	R$ _____ Percentual: _____%
Saldo financiado	R$ _____
Quantidade de parcelas	_____ parcelas mensais
Valor inicial da parcela	R$ _____
Índice de correção	IPCA — condição fixa do edital
Juros remuneratórios	0,5% ao mês
Primeiro vencimento	____/____/_____
Garantia	☐ Alienação fiduciária ☐ Outra: _____
Escritura e registro	Prazo proposto: _____
Posse	Condição proposta: _____

Dados do proponente

Nome / Razão Social: _____

CPF/CNPJ: _____ Profissão/atividade: _____

Representante e cargo (PJ): _____

Estado civil / cônjuge (PF): _____

Endereço: _____

CEP: _____ Cidade/UF: _____

Telefone: _____ E-mail: _____

Declaro que o bem será transferido sem dívidas, que os débitos anteriores serão quitados pelo COMITENTE e que o preço e a comissão serão pagos somente no ato da escritura, conforme a modalidade escolhida.

Local e data: _____

Assinatura do proponente: _____

Assinatura/ciência do COMITENTE após homologação: _____

ANEXO III – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. Pagamento à vista: o preço integral da arrematação e a comissão da Leiloeira serão pagos somente no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda.
2. Financiamento bancário: permitido, desde que aprovado pela instituição financeira e formalizado no ato da escritura ou dentro do prazo aprovado pelo COMITENTE.
3. Parcelamento direto: permitido sem necessidade de financiamento bancário. No ato da escritura serão pagos a entrada mínima de 30% do preço homologado e a comissão da Leiloeira; o saldo será pago em até 60 parcelas mensais.
4. As parcelas serão corrigidas pelo IPCA e acrescidas de juros remuneratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês.
5. A compra parcelada será garantida por alienação fiduciária do imóvel, mediante instrumento registrado na matrícula, ou por outra garantia expressamente aprovada pelo Registro de Imóveis.
6. A proposta será analisada em até 5 dias úteis após o recebimento da documentação completa. A homologação será comunicada por escrito.
7. Após a homologação escrita e o pagamento da entrada, a venda somente poderá ser desfeita nas hipóteses objetivas previstas no edital, na proposta homologada, no instrumento de compra e venda e na legislação aplicável.
8. O bem será transferido sem dívidas. Os débitos anteriores à transferência serão quitados pelo COMITENTE com o preço da venda, mediante comprovação documental, não recaindo sobre a arrematação nem sendo transferidos ao ARREMATANTE.
9. O comprador poderá antecipar parcelas ou quitar o saldo, sem multa de antecipação, mediante recálculo do saldo devedor na data do pagamento.
10. O atraso será tratado conforme a proposta homologada e o instrumento registrado, com notificação prévia e observância do procedimento legal aplicável à garantia constituída.