EDITAL DE LEILÃO PARA VENDA DE SOBRADO NO RESIDENCIAL MONTE CRISTO EM TRINDADE - GO.

DISPOSIÇÕES GERAIS

1– DA VENDA : O imóvel proveniente de interesse de venda particular, será vendido por meio de Leilão Online, pelo maior valor apresentado, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimoestipulado para o imóvel.

ALTERAÇÕES DO EDITAL : Poderá o Vendedor, sem necessidade de aviso prévio, o direito dealterar o presente edital, no todo ou em parte, de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

2– DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

DO LEILOEIRO OFICIAL : fica estabelecido que o Leiloeiro Público Oficial **ANTONIO BRASIL II**, devidamente matriculado na Junta Comercial de Goiás sob o nº-019/00, com escritório localizado na Rua Vitória Régia, esquina c/ Av. Das Palmeiras, Qd. 05, Lt. 06, Bairro Jardim dos Buritis, CEP: 74923-640, Aparecida de Goiânia-GO. Fone (62) 3250 1500 ou 62 – 99679-7116 /99679-7104 . será o responsável pela realização deste Leilão.

Transmissão online: O leilão será transmitido pela Internet na página do leiloeiro no horário previsto abaixo.

3- DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DO LEILÃO.

Local: Sede da Leilões Brasil - Avenida das Palmeiras, esquina com Vitória Regia, QD 05 LT 06,Jardim dos Buritis, Aparecida de Goiânia – GO**,** CEP:74923-640.

Data: 26/11/2026;

Início: 16:00 hs (horário de Brasília- DF).

Tipo de Leilão: 100% online.

Lance Mínimo: R$ 790.000,00 (Setecentos e Noventa mil Reais);

4 - DO IMÓVEL: imóvel urbano, **situado na no Lote de nº 37, da quadra 16, na Rua M-13, no Loteamento denominado "Residencial Monte Cristo" na Cidade de Trindade**, estado de Goiás, com **área total de 230 m2**, contendo a construção de **um Sobrado com**

área de 206,46 m2, possuindo um total de 17 cômodos, assim discriminados:

Sala 2 ambientes (estar e jantar)

Cozinha com churrasqueira a carvão

3 suítes (1 com closet e sacada, 1 com sacada)

1 lavabo

Área de serviços

Piscina elevada com cascata e bar molhado e ducha

Garagem p/ até 4 carros

revestimento externo no grafiato, forrado de laje, instalação elétrica embutida, instalação sanitária interna e cobertura no fibrocimento, melhor descrito na Certidão de Matrícula nº 81.694 do Cartório de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade – Go.

Obs.: Vide fotos e cópia da Certidão de Inteiro teor em anexo a este Edital.

5 - Condições de participação – habilitação, lances e pagamento:

5.1– **Da Habilitação Geral e da Oferta de Lances**: Poderão participar e oferecer lances no leilão os licitantes que se habilitarem na forma disciplinada por este Edital, tanto Pessoas físicas ou Jurídicas, desde que estejam documentadas e habilitadas para tal fim;

5.2 Comprador Pessoa Física: ser maior de 18 anos ou emancipadas ou assistidos / representados por seu representante legal, portadoras dos originais de RG e CPF e Comprovante de Endereço.

5.3 Comprador Pessoa Jurídica: cópia da última alteração do Contrato Social e cartão do CNPJ e documento que dá poderes ao participante para a realização de proposta para Compra doimóvel;

5.4 Representantes de Pessoa Física ou Jurídica: os representantes deverão apresentar a Procuração objetiva realizada por Cartório, com firma reconhecida dos Outorgantes e Outorgado;

5.5 Outros documentos: o Vendedor poderá solicitar outros documentos e comprovantes, a qualquer momento, do proponente ou comprador, tais como: Comprovante de Endereço; Declaração de Imposto de Renda da Pessoa Física do comprador, Documentos do Cônjuge; Certidão de Casamento e Pacto, se houver, Extratos bancários ou faturamento de empresas,

entre outros.

5.6 Contato para dúvidas na Participação : Entrar em contato com a Leilões Brasil, através dos telefones: 62-3250-1500 / 1502 ou celular: 62-99679-7116 ou e-mail: celiogoncalves@leiloesbrasil.com.br.

5.7 Cadastro no site : Para participação no leilão, o interessado deverá realizar o seu cadastro no site oficial da Leilões Brasil – www.leiloesbrasil.com.br com no mínimo 24 horas de antecedência do leilão. Não obstante, o leiloeiro poderá autorizar cadastros posteriores, até a hora do leilão, sem que isto se constitua em obrigação do mesmo;

5.8 Login e Senha: Ao enviar a ficha cadastral preenchida e os documentos completos, o interessado já receberá "login e senha", entretanto, só poderá acessar ao sistema e oferecer lances, após anuir as regras de participação e obter a liberação por parte da equipe do Leiloeiro, onde deve estar o cadastro sem restrições para ser liberado. O interessado será responsável pela guarda, pelo sigilo e pela utilização dos dados necessários de acesso ao sistema, não sendo possível, em nenhuma hipótese, a alegação de uso indevido dos mesmos;

5.9 Ao colocar lances online, o proponente dá como aceita, sem restrição ou considerações, as condições de venda e pagamento dispostas neste Edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21981 de 19 de Outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro, ou outro que o substitua ou atualizações posteriores.

5.10 Os lances oferecidos via on-line serão recebidos desde a data de abertura do leilão de forma antecipada, assim como durante a realização do Leilão. Reconhecem os licitantes habilitadosque a eficiência de lances on-line no ato do leilão poderá sofrer interferências ou qualquer outra circunstância alheias a vontade do Vendedor e do Leiloeiro, como: instabilidades de conexão da internet, fuga de sinal, falhas no funcionamento do sistema, incompatibilidade de software, lentidão, queda de energia, intempéries do tempo, linha telefônica, enfim, imprevisões gerais, e em ocorrendo, prevalecerá o maior lance apresentado anteriormente, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo apresentado para venda, e assim o bem será vendido;

5.11 O fechamento de lances serão precedidos de chamadas "dou-lhe uma", dou-lhe duas" com intervalos aproximados de 30 (trinta) segundos, tempo em que os lances on-line devem ser registrados/enviados pelo licitante.

5.12 Nos casos previstos ou mesmo em outra situação imprevista e alheias a vontade do Vendedor e do leiloeiro, não cabe ao licitante on-line reclamar direitos, fazer interpelações, recursos ou requerer indenizações de qualquer espécie no sentido;

5.13 Após a aprovação e liberação para participação on-line, os interessados já poderão registrar seus lances, renovando-os se desejar, e no dia e horário do leilão estar conectado no site para disputar simultaneamente com os lances ocorridos durante a sessão de leilão, propriamente dita;

5.14 Ao término do leilão, o responsável pelo lance vencedor (arrematante) já saberá automaticamente ou será comunicado imediatamente após o leilão através de email da equipe de pós Leilão do Leiloeiro, cujo qual deverá ser respondido imediatamente ou no máximo em até 24 horas do término do leilão, com a cópia do comprovante de pagamento da comissão do leiloeiro e respostas aos questionamentos apresentados, além de atender as condições dispostas no presente Edital; Após esse prazo, o Vendedor poderá ou não seguir com a venda realizada, ficando a seu exclusivo critério tal autorização de seguimento do negócio;

5.15 A habilitação feita e aprovada através do site , implica na aceitação irrevogável e irretratável das regras do presente leilão dispostas no Edital completo, e autoriza e outorga poderes ao Leiloeiro para rubricar a Nota de Arrematação em nome do arrematante, conferindo e dandofé ao ato para seus devidos fins e efeitos;

O disposto no item anterior também se aplica aos participantes do leilão de forma presencial, e se arrematar algum lote, deverá apor sua própria assinatura na Nota de Arrematação expedida pelo leiloeiro;

5.16 A visitação ao imóvel deverá ser agendada com a equipe do Leiloeiro, através dos seguintes canais de comunicação: telefone: 62 - 3250-1500 ou 62-99677-1096 ou 62-99679-7116, sende este último também whatsappp; email: site@leiloesbrasil.com.br ou celiogoncalves@leiloesbrasil.com.br.

6 - DOS LANCES E DO PAGAMENTO:

6.1 Lances válidos: Os lances começam com o valor pré-estabelecido no item 3 deste Edital. Esses devem ser de forma exclusivamente online, através do site da Leilões Brasil;

6.2 Condições de pagamento:

6.2.1 - À vista: o comprador pagará 5,0% (Cinco por Cento) de entrada em até 24 horas, como sinal do negócio, além da comissão do Leiloeiro, também equivalente a 5% (cinco por cento), e o restante em até 3(três) dias úteis, através de depósitos, PIX ou Transferências bancárias para a Conta Corrente indicada pelo Vendedor;

Obs.: no caso de não pagamento conforme acima descrito, o comprador ficará sujeito às penalidades previstas neste edital, não o isentando ainda de sanções e encargos legais cabíveis.

6.2.2 - Financiado: Será aceito o financiamento para pagamento do imóvel colocado à venda desde que o Proponente / Arrematante já possua carta de crédito aprovada e que seja entregue toda a documentação de comprovação de financiamento, de forma finalizada em até 60 (sessenta) dias. Caso isso não ocorra, o Vendedor poderá cancelar a venda e o arrematante perderá o valor pago pela comissão do Leiloeiro e sinal de negócio, conforme descrito na Cláusula 6.5 abaixo.

Exceção: caso a impossibilidade de contratação, não tenha ocorrido por, comprovadamente responsabilidade do Arrematante, ou de processos de sua inteira responsabilidade, a venda será cancelada e devolvido o valor do sinal e da comissão do leiloeiro, sem correções, multas, juros ou quaisquer outras penalidades.

6.3 Outras formas de pagamento: poderão ser recebidas e enviadas para apreciação do vendedor. Não obstante, o licitante não poderá requerer benefícios ou dispensa de penalidades por ter enviado lances considerando outra forma de pagamento não autorizada.

6.4 Aprovação da venda: A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do Vendedor.

6.5 A comissão do Leiloeiro será equivalente a 5%(cinco por cento) do valor do lance vencedor, conforme previsto em lei, e será de responsabilidade do comprador. Desta forma, a comissão do leiloeiro não está inclusa no valor do lance e deverá ser paga à vista, no dia do leilão, através de PIX, Depósitos bancários ou Transferências, na conta bancária informada pelo mesmo no email de confirmação do lance vencedor, ao arrematante.

7 - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO E TRANSFERÊNCIA:

7.1 A imissão na posse do imóvel adquirido, só será liberada pelo Vendedor após o pagamento total do valor de arrematação e da comissão do leiloeiro. Outras possibilidades poderão ser acordadas entre as partes, sendo a deliberação de forma exclusiva da parte do vendedor;

7.2 O leilão é uma operação liquida e certa, onde o licitante habilitado participa de livre e espontânea vontade oferecendo seus lances presenciais ou on-line, e a frustração do caráter competitivo, o não pagamento do sinal e garantia da arrematação, a desistência, e demais procedimentos em desacordo legal, configuram fraude, dolo e prejuízo ao certame,

o que além da aplicação das condições do presente Edital, poderá ser registrado boletim de ocorrência nos órgãos competentes, ou para demandar, por certidão expedida pelo leiloeiro ao Vendedor;

7.3 O imóvel será vendido no estado físico e documental em que se encontra.

7.4 A venda do imóvel objeto deste leilão, será feita em caráter **AD CORPUS**, sendo sua áreaou dimensões constante da escritura/matricula de caráter meramente secundário e para divulgação do leilão, devendo o interessado realizar sua visita e vistoria, levantar eventuais pendenciais ou restrições, o qual não poderá alegar desconhecimento de causa, física, documental ou qualquer outra pertinente, e após a arrematação, propor ação judicial redibitória, evicção de direitos ou equivalentes, requerer complementação de área ou construção, desconto ou abatimento no preço, reembolso, indenização ou qualquer demanda administrativa ou judicial pertinente, isentando o Vendedor e o Leiloeiro de responsabilidades no sentido;

7.5 O arrematante assume todas as despesas financeiras e a responsabilidade de cumprir as formalidades legais, necessárias ou eventuais, de regularização do imóvel quanto a medições, limites, demarcações, ocupação do solo, reservas (Sema, Ibama), limpezas, aterros, construções, demolições, etc., assim como, as de cunho fiscais ou obrigatórias, e outras pertinentes junto aos órgãos competentes;

7.6 O Arrematante será responsável e arca com o ônus e pagamento de despesas relativas a transferência do imóvel, pagamento do ITBI, taxas, licenças, alvarás, averbações de construções ou demolições, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e outros ônus decorrentes para efetivar sua propriedade;

7.7 Até a data do leilão, as despesas tradicionais como impostos, IPTU, energia, água, condomínio, caso existam, são de responsabilidade do Vendedor. A partir desta data, serão de responsabilidade do comprador;

7.8 É vedado ao Arrematante ceder, permutar, vender, penhorar, dar em garantia, prometer, ou de qualquer outra forma, negociar o imóvel adquirido, antes do acerto de contas, pagamento total da arrematação e transferência de propriedade para seu nome;

7.9 As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra (para condição de pagamento à vista) ou do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, serão estabelecidas em cartório no município do imóvel, **definido pelo Vendedor;**

7.10 Cabe ao Comprador obter as informações pertinentes ao imóvel adquirido, assim como é de sua inteira responsabilidade a obtenção de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos competentes, se necessário for;

7.11 A partir da arrematação do imóvel pelo Comprador, este passa a responder integralmente por todas as obrigações relativas ao mesmo, inclusive: impostos, taxas, contribuições, e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel. O Comprador deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançados em nome do Vendedor ou de seus antecessores;

7.12 Após a escrituração do imóvel, o Comprador deverá em até 120 (Cento e Vinte) dias, a contar da assinatura, apresentar aoVendedor o instrumento devidamente registrado no Registro de Imóveis.

8 – DESCUMPRIMENTOS E PENALIDADES

8.1 Após a arrematação, não poderá haver a desistência por parte do Comprador. Caso isso ocorra, em função do não cumprimento de qualquer obrigação constante deste Edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada penalidade específica, o Vendedor fará anotificação por escrito ao Comprador e este deverá cumprir em até 15 (Quinze) dias a contar do recebimento da Notificação. Caso isso não ocorra, o Vendedor poderá cancelar a venda e o Comprador perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda;

8.2 Estará sujeito ainda às penalidades aqui estipuladas também o Comprador que não comparecerpara a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel;

8.3 Se houver o cancelamento da venda, por responsabilidade do Comprador, este arcará com o pagamento de multa de 20% (Vinte por Cento) do montante até então pago ao Vendedor, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa, de acordo com a variação do IGP-M da FGV;

8.4 A diferença será devolvida ao Comprador em até 30 (Trinta) dias contados da restituição amigávelda posse do imóvel, atualizada mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IGP-M da FGV, acumulado entre o dia do pagamento do preço total ou de suas parcelas, e o da efetiva restituição;

8.5 O valor correspondente à comissão do Leiloeiro não será objeto de restituição;

8.6 Restituição do Imóvel – Ocorrendo o Término da venda, por qualquer motivo, o Comprador deverá no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao Vendedor, em estadode conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo Comprador devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas.

9 – DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1 O Leiloeiro Público Oficial está apto e autorizado a introduzir modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos necessários a correção, transparência e ao aperfeiçoamento do presente edital de leilão.

9.2 O Vendedor não se responsabiliza por eventuais comissionamentos de corretores ou imobiliárias, que se de direito, será de responsabilidade do Comprador.

9.3 Encerrado o leilão, o Leiloeiro lavrará e assinará a ATA circunstanciada com os registros indispensáveis, prestando contas ao Vendedor em até 10 (dez) dias úteis, passíveis de prorrogação, entregando cópia original de uma via das Nota de Arrematação e da Ata, contra recibo, dando o Vendedor, plena e rasa quitação encerrando o trabalho do leiloeiro.

9.4 Com o objetivo de evitar que potenciais compradores e interessados busquem uma compra direta junto ao Vendedor, fica assegurado desde já, ao Leiloeiro Oficial, responsável pelos leilões do referido imóvel, a garantia do percentual de comissão equivalente a 5% sobre o valor da venda, caso ela venha ocorrer dentro do período de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da assinatura de contrato entre ambos.

9.5 Se por algum motivo não ocorrer a venda do referido imóvel, dentro do prazo estipulado de acima (120 dias), fica o Vemdedor e o leiloeiro oficial, isentos de quaisquer sanções, despesas, encargos e ou compensação de quaisquer natureza. Após este período ficará o Vendedor apto para livre negociação do referido imóvel.

9.6 Outrossim, fica assegurado ainda ao Leiloeiro, a permissão para que realize até 3 (três) leilões no referido período.

9.7 O arrematante responde civil e criminalmente por danos que vier a causar ao Vendedor, Leiloeiroe/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital.

9.8 O leiloeiro público oficial é o consignatário ou mandatário para operacionalizar, preparar

e realizar o leilão, devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem responde pela transferência de propriedade, documentos fiscais ou atos equivalentes, bem como, por qualquer falta, falha ou omissão do Vendedor, antes, durante e após o leilão.

9.9 O não exercício pelo Vendedor de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Fórum da Comarca de Aparecida de Goiânia, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões intrínsecas deste Edital.

Aparecida de Goiânia – GO. 30 de Outubro de 2026.

ANTÔNIO BRASIL II
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL - JUCEG 019