EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

DANILO RODRIGUES BRAGA, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 1.492, designado para conduzir o presente leilão, com autorização das Credoras Fiduciárias **NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 02.946.128/0001-78 e **SP45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 14.633.076/0001-69, a realizar leilões extrajudiciais *online* para a venda do imóvel descrito no presente edital.

I. DEVEDOR FIDUCIANTE:

- **PEDRO BERNARDO APARECIDO NERY DOS REIS**, inscrito no CPF nº 345.057.158-33

II. DATAS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** será realizado no dia **03 de dezembro de 2026, às 14h00**, exclusivamente pela internet, permanecendo aberto para lances durante 03 (três) minutos. Caso não sejam apresentados lances dentro desse prazo, o certame será considerado encerrado.

Não havendo lances, será realizado o **2º Público Leilão** no dia **07 de dezembro de 2026, às 14h00**, também online, nas mesmas condições do anterior.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.bl.leilao.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

III. IMÓVEL:

LOTE Nº 32 da QUADRA Nº 40 do loteamento FAZENDA RIO PRETO, comercialmente denominado PARQUE VILA NOBRE, São José do Rio Preto/SP.

Medidas e Confrontações:

- **ÁREA TOTAL DE 200,00m²**
  - frente com a Rua Maria José de Oliveira, onde mede 10,00m;
  - pelo lado direito medindo 20,00m, confrontando com o Lote nº 31;
  - pelo fundo medindo 10,00m, confrontando com o Lote nº 3;
  - pelo lado esquerdo, medindo 20,00m, confronta com o Lote nº 33.

Matrícula: 82.231 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.
Cadastro Imobiliário: 0902478000
Consolidação da Propriedade em 14/10/2026.

<u>Valores Mínimos</u>:

- 1º Público Leilão: **R$ 217.158,95**
- 2º Público Leilão: **R$ 358.443,81**

IV. ÔNUS:

1. A venda é feita em caráter "*ad corpus*", no estado em que se encontra o imóvel, conforme artigo 500 e seguintes do Código de Processo Civil.

a) cabe ao interessado verificar a situação física, documental e cadastral, inclusive quanto à localização, confrontações, denominação da via pública, eventual divergência entre os registros imobiliários, cadastro municipal e a situação fática, bem como áreas e construções não averbadas, débitos, ações judiciais e demais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel;

2. Ao se habilitar e participar do leilão, o arrematante declara expressamente que está ciente das seguintes condições, reconhecendo que não poderá alegar desconhecimento das disposições legais ou contratuais aplicáveis, tampouco apresentar reclamações futuras contra as Credoras Fiduciárias ou o Leiloeiro Oficial:

a) Todas as normas e condições que regem o presente leilão;

b) Teve acesso prévio às informações disponíveis sobre o imóvel, incluindo seu estado físico, situação documental, áreas e construções não averbadas, dívidas e eventuais ações judiciais em curso;

c) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

d) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

e) Podem existir débitos vinculados ao imóvel que não estejam descritos neste edital, responsabilizando-se integralmente por sua verificação e assumindo eventuais encargos;

f) Que o imóvel arrematado poderá ser objeto de demandas judiciais futuras, assumindo os riscos inerentes a essa possibilidade.

3. Débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do arrematante;

4. Despesas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades, vencidas ou vincendas, correrão por conta do arrematante;

5. Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

V. REGRAS GERAIS:

1. Os leilões ocorrerão de forma exclusivamente ***ONLINE***, através do site www.bl.leilao.br.

a) Serão considerados válidos apenas os lances que superarem o valor atual da disputa, observando-se, obrigatoriamente, o acréscimo mínimo indicado na plataforma de leilões.

b) Caso um novo lance seja registrado nos últimos 03 (três) minutos anteriores ao encerramento previsto do leilão, o prazo final será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, permitindo que outros participantes interessados possam apresentar novas ofertas.

c) Durante o leilão, somente serão aceitos os lances realizados diretamente pelo portal oficial de leilões online: www.bl.leilao.br, sendo vedado o envio por qualquer outro meio ou canal de comunicação.

d) Encerrado o leilão, o imóvel será arrematado pelo participante que tiver apresentado o **maior lance**, desde que respeitado o valor mínimo previamente fixado para aceitação.

2. Os interessados deverão se cadastrar no site www.bl.leilao.br com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões, enviando cópia dos seguintes documentos: Pessoa física: RG e CPF. Pessoa jurídica: Contrato social, cartão de CNPJ e documentos dos representantes legais.

3. O valor da arrematação deverá ser pago integralmente à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, considerando-se como tal o momento da aceitação formal do lance vencedor. Os dados bancários para pagamento serão fornecidos pelo Leiloeiro Oficial por meio eletrônico seguro e rastreável, ao término do certame.

4. A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e deverá ser paga no mesmo prazo e forma do item anterior, mediante TED ou PIX para os dados bancários que serão informados oficialmente.

5. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

6. O não pagamento do valor do bem arrematado ou da comissão do Leiloeiro Oficial no prazo estipulado implicará a automática ineficácia da arrematação, com a possibilidade de adjudicação ao autor do segundo maior lance, sucessivamente, ou de nova oferta do bem, a critério das Credoras Fiduciárias.

7. O arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa compensatória no valor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do lance, sendo 20% (vinte por cento) destinados às Credoras Fiduciárias e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, caracterizando-se obrigação líquida, certa e exigível nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, independentemente da efetivação da arrematação por outro interessado.

8. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, com a lavratura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial, o qual será emitido imediatamente após o encerramento dos leilões e disponibilizado ao Arrematante somente após a confirmação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão devida.

9. Com posse do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá contatar a organização do leilão (Braga Leilões) para obter instruções formais relativas à lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a ser celebrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da confirmação dos pagamentos mencionados na cláusula anterior.

a) Na hipótese de incorporação societária ou alteração da denominação social das Credoras Fiduciárias, o prazo será suspenso até a regularização e averbação dos referidos atos.

b) A escritura será lavrada exclusivamente em cartório de notas indicado pelas Credoras Fiduciárias, sendo de responsabilidade do Arrematante eventuais custos com deslocamentos ou, se possível, a organização da assinatura por videoconferência com uso de certificado digital ICP-Brasil.

c) O Arrematante declara-se ciente de que a minuta da escritura é padrão, previamente aprovada, e não será objeto de alterações, ressalvados erros materiais.

d) Para a lavratura da escritura, ficam dispensadas as certidões negativas de débitos relativos a tributos municipais.

10. O Arrematante deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura, promover o seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e providenciar a atualização da titularidade junto aos demais órgãos públicos. O descumprimento ensejará sua responsabilização por eventuais perdas e danos e lucros cessantes ocasionados às Credoras Fiduciárias ou ao Leiloeiro Oficial.

11. Todas as despesas decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a:

a) custas com emissão de certidões e matrículas, bem como eventuais averbações e cancelamentos de ônus na matrícula do imóvel.

b) taxas e emolumentos cartoriais, ITBI, laudêmio e foro (se houver);

c) impostos e tributos de qualquer natureza (federais, estaduais ou municipais);

12. A entrega das chaves, caso o imóvel esteja desocupado, ocorrerá exclusivamente após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

13. É expressamente vedado ao Arrematante realizar quaisquer benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel até que a escritura esteja lavrada e devidamente registrada em cartório, sob pena de responsabilização por danos ou irregularidades eventualmente causadas.

14. A evicção de direito, caso reconhecida judicialmente, restringe-se exclusivamente à restituição do valor pago pela arrematação do imóvel, nos termos do art. 448 do Código Civil. O

Arrematante declara ciência de que não terá direito à devolução dos valores pagos a título de comissão do Leiloeiro Oficial, por não haver previsão legal de ressarcimento desses valores.

15. O devedor fiduciante será previamente notificado, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, acerca das datas e horários designados para a realização dos públicos leilões, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

16. Nos termos do § 2º-B do mesmo artigo, é assegurado ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária, sem a concorrência de terceiros, desde que manifestado até o momento da realização do 2º Público Leilão, e pelo valor integral da dívida vencida, acrescida dos encargos e despesas previstos legalmente.

17. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Para mais informações, entrar em contato com o Leiloeiro Oficial pelo telefone (11) 92048-9691 ou e-mail juridico@bl.leilao.br.

Danilo Rodrigues Braga
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.492