

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E VENDA DIREITA IMÓVEL

1º LEILÃO: 18 de novembro de 2025, encerrando às 14h00min (horário de Brasília);

2º LEILÃO: 10 de dezembro de 2025, encerrando às 14h00min (horário de Brasília).

ALGLÉCIO BUENO DA SILVA, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o nº 052, com endereço profissional na Avenida Sonnenberg, nº 674, Conjunto Castelo Branco, Quadra 07, Lote 02, Bairro Cidade Jardim, Goiânia/GO, CEP 74413-125, telefone (62) 4107-0711, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, devidamente autorizado pelo(a) proprietário(a), realizará **LEILÃO PÚBLICO**, na modalidade eletrônica, para a venda e arrematação do imóvel abaixo descrito, de propriedade de: GUIMARÃES DE SOUSA JUNIOR, inscrito no CPF sob o nº XXX.XXX.XXX-76, LEIDIENE SOUZA MOTA, inscrita no CPF sob o nº XXX.XXX.XXX-24, conforme consta na certidão de matrícula

IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: “ Imóvel de matrícula 1.473, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Crixás-GO, Um lote de terreno para construção urbana sob o n.º 16 da quadra 08 do loteamento Moreira, desta cidade, situado na rua 1º de Maio, com a área de 375,00 metros quadrados; dentro das seguintes metragens e confrontações: Pela frente, 15,00 metros, confrontando com a referida via pública ; idêntica metragem pelos fundos confrontando com o lote18; pelas laterais medindo 25,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote 17 e pelo lado esquerdo com o lote 15, todos da mesma quadra; à margem esquerda da Rodovia GO-04, sentido Goiânia à São Miguel do Araguaia-GO.”

Observação 1: *Consta registrado no AV.08-1.473 Que: "Foi edificado sobre o lote acima, uma casa tipo residencial com a área de 69,75 metros quadrados, contendo 02 quartos, 02 salas, 01 cozinha e 01 banheiro social, feita de alvenaria, coberta com telhas de barro tipo plan, piso de cerâmica, janelas em vidro e aço, portas em madeiras e aço com vidro, forro gesso, contendo instalação elétrica e d'água."

Observação 2: *Consta registro de Alienação Fiduciária junto ao Banco do Brasil S/A (R-10-1.473), cuja baixa e o pagamento será providenciada pelo (a) Vendedor (a).

1. Podendo ser arrematado o (s) bem (ns) em questão, no 1º LEILÃO com lance mínimo igual ou superior a **R\$ R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)**, não havendo lances no 1º Leilão fica designado o 2º LEILÃO com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.000.000,00(Um milhão de reais)**, nas datas e horários acima mencionados.
2. O 1º e 2º LEILÃO serão realizados por meio do site **www.buenoleiloes.com.br**, sendo que para realização de lances on-line, o eventual interessado deverá proceder o cadastramento com antecedência de 48h, aceitando os termos e regras do referido site.
3. Ao ofertar o lance, o interessado ratificará seu prévio conhecimento e declara plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas.
4. O (a) Vendedor (a) se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer

556299***7460

Assinado

556299***7460

Assinado

D4Sign d234c08013d48-41b9-bfeb-200e8cec9834 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

natureza, bem como de não concluir a venda ao Arrematante/Comprador, sem a obrigatoriedade de justificar os motivos ensejadores de tal decisão.

5. **LANCES CONDICIONAIS** - Todos os lances ou propostas recebidas são condicionais e serão aprovados ou não pelo vendedor no prazo de até 48 horas uteis após finalização do leilão, caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo de 48 horas uteis, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição. Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o usuário comprador estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão do Leiloeiro nos termos desse Edital.
6. O imóvel será vendido em **Leilão On-line**, na modalidade de **“MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS”**, o que significa que, após a recepção dos lances, o maior lance ofertado ficará sujeito à aprovação do **COMITENTE/VENDEDOR**, a partir do valor mínimo estipulado para o imóvel. Ainda que o lance do arrematante seja o maior, o **VENDEDOR** poderá recusá-lo, a seu exclusivo critério e sem necessidade de justificativa. Em razão disso, o **Recibo de Arrematação** somente será emitido pelo Leiloeiro após a aprovação expressa da venda pelo **VENDEDOR**.
7. O(a) **VENDEDOR(a)** declara ser legítimo(a) proprietário(a) do imóvel e compromete-se a entregá-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais de qualquer natureza, inclusive hipotecas legais ou convencionais, bem como isento de dívidas ou encargos fiscais, inclusive condominiais, até a data do leilão. Todos os débitos existentes até essa data, relativos a tributos e/ou despesas condominiais incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do(a) **VENDEDOR(a)**.
8. Compete ao **COMPRADOR** adotar todas as providências e arcar com as despesas necessárias à transferência do imóvel perante os órgãos públicos competentes, incluindo, sem limitação, o pagamento do 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 administrativas ou registrais. O(a) **VENDEDOR(a)**, por sua vez, não responderá por débitos eventualmente não apurados junto ao INSS referentes a imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, tampouco por construções não averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, nem por quaisquer outros ônus, providências ou encargos que se façam necessários após a data do leilão.
9. A venda será realizada em caráter **“ad corpus”**, no estado de conservação em que o imóvel se encontra, sendo de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador a regularização de eventuais irregularidades ou a averbação de construções, ampliações ou reformas perante os órgãos competentes, correndo às suas expensas todos os encargos decorrentes. O(s) imóvel(is) será(ão) alienado(s) tal como se encontram registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos. O Arrematante/Comprador obriga-se, de forma **irrevogável e irretratável**, a promover, por sua conta exclusiva, quaisquer regularizações de natureza registral, fiscal, administrativa ou previdenciária, bem como a atender todas as exigências formuladas por cartórios ou repartições públicas, visando à perfeita adequação do imóvel perante os órgãos competentes.
10. O presente Leilão Público é promovido por intermédio de Leiloeiro Oficial devidamente investido de fé pública, atuando este unicamente na qualidade de mandatário do vendedor, nos termos da autorização que lhe foi outorgada pelo proprietário do imóvel ratificada por meio da assinatura desse Edital. Ressalta-se que a finalidade do leilão é exclusivamente a captação de lances/ofertas pelos interessados, não se confundindo com a formalização da transferência da propriedade. A concretização da venda e a transmissão da titularidade do bem ocorrerão única e exclusivamente

mediante a lavratura da competente escritura pública ou contrato de compra e venda, a ser outorgada (o) diretamente pelo vendedor ao arrematante, observadas todas as exigências legais e fiscais aplicáveis.

11. O vendedor declara, sob sua exclusiva responsabilidade, ser o legítimo proprietário do bem objeto deste edital, respondendo integralmente pela veracidade das informações prestadas, pela legitimidade da alienação e pelo cumprimento de todas as obrigações legais, fiscais, dominiais e possessórias relacionadas ao imóvel. O Leiloeiro Oficial, por sua vez, limita-se à condução do certame, sem qualquer responsabilidade pela origem, documentação, evicção, ônus ou condições do imóvel.
12. Ao formular seus lances/ofertas e ao se tornar arrematante, o interessado declara, de forma irrevogável e irretratável, que renuncia a qualquer direito de pleitear, em juízo ou fora dele, contra o Leiloeiro Oficial, reconhecendo que toda e qualquer obrigação decorrente da alienação recairá exclusivamente sobre o vendedor. Eventuais demandas, questionamentos ou reivindicações deverão ser dirigidos única e exclusivamente ao proprietário vendedor, parte legítima e responsável pela venda do bem.
13. Compete exclusivamente ao interessado, antes de formular seus lances/ofertas, proceder à análise integral da documentação do imóvel e adotar todas as diligências que julgar necessárias para verificar sua situação jurídica, fiscal, registral e de posse do bem objeto do leilão. Para tanto, poderá, às suas expensas, solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis competente as certidões e documentos que entender pertinentes à validação de sua análise, bem como diligenciar junto a prefeitura ou qualquer órgão necessário para validar a documentação ou posse do imóvel. A participação no certame é de inteira responsabilidade do interessado, que assume integralmente os riscos decorrentes de sua decisão, sendo certo que, persistindo dúvidas quanto à documentação ou à situação do bem, não deverá apresentar lances/ofertas. Uma vez ofertados, os lances são considerados **irretratáveis e irrenunciáveis**, não podendo o arrematante alegar desconhecimento, omissão ou arrependimento para eximir-se das obrigações assumidas.
14. **DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO-** O pagamento deverá ser realizado **à vista**.
15. O lance vencedor será submetido à análise do **VENDEDOR**, que poderá aceitá-lo ou rejeitá-lo a seu exclusivo critério sem que tal recusa lhe acarrete qualquer ônus ou penalidade. Uma vez **aprovado**, o **Arrematante** ficará obrigado a assinar o **Auto Positivo de Leilão** e a efetuar, no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas**, contado da comunicação de aprovação enviada pelo Leiloeiro ao e-mail cadastrado do arrematante, os pagamentos iniciais previstos neste edital, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis.
16. O Arrematante deverá efetuar:
 - a) O pagamento da **comissão do Leiloeiro Oficial**, correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor do arremate;
 - b) O depósito do **sinal de 5% (cinco por cento)** sobre o valor do arremate, em conta bancária de titularidade exclusiva do Leiloeiro, valor este que somente será repassado ao vendedor após a formalização da venda.
17. O **saldo remanescente** (95% do preço já deduzido o sinal já pago) deverá ser pago **diretamente ao VENDEDOR, no ato da formalização da escritura pública de compra e venda ou do contrato definitivo**. O pagamento deverá ser realizado **exclusivamente por transferência bancária para conta de titularidade única e exclusiva do comitente/vendedor (a)**, sendo **vedado o pagamento em nome**

556299***7460

Assinado

556299***7460

Assinado

- de terceiros.** Caberá ao Arrematante a integral responsabilidade pelo correto adimplemento e ao Vendedor pelo devido recebimento.
18. Para bens que permitam o pagamento na forma **parcelada** estará sujeito à análise e aprovação de crédito do comprador pelo Vendedor, que poderá recusá-lo a seu exclusivo critério, sem que tal recusa lhe acarrete qualquer ônus ou penalidade.
19. O **Leiloeiro Público Oficial** atuará unicamente como **mandatário para a condução do certame e guarda do sinal**, não possuindo qualquer ingerência, gerência, controle ou fiscalização sobre as condições, prazos e formas de pagamento, recebimento, conferência ou demais obrigações ajustadas entre o **arrematante** e o **vendedor**, sendo de responsabilidade exclusiva das partes (vendedor e comprador/arrematante) a verificação, ajuste, execução e formalização de todos os atos necessários à conclusão da venda. O leiloeiro não responde, em qualquer hipótese, por inadimplemento, divergência, vício, atraso, desistência, diferença de valores ou por quaisquer fatos decorrentes da negociação, limitando-se sua atuação à condução regular e transparente do leilão, nos estritos limites de seu mandato e conforme a legislação aplicável.
20. Ressalta-se que a exigência de pagamento diretamente ao proprietário, no ato da formalização da escritura pública ou contrato, constitui medida de segurança tanto para o arrematante, que terá a garantia da transferência da titularidade, quanto para o vendedor, que receberá o preço de forma imediata e diretamente. Eventuais condições de pagamento diversas, ajustadas entre arrematante e vendedor após o leilão, constituem livre manifestação de vontade das partes, sem qualquer responsabilidade do Leiloeiro.
21. Em caso de evicção, entendida como a perda da propriedade do imóvel por força de sentença judicial transitada em julgado, a responsabilidade do(a) VENDEDOR(a) ficará limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante, devidamente atualizados pelo IGP-M/FGV a contar do pagamento integral do preço do imóvel e da comissão do Leiloeiro, bem como das despesas condominiais e tributos comprovadamente quitados pelo Arrematante e das custas e emolumentos cartorários despendidos com a lavratura e registro da escritura definitiva de compra e venda. Fica expressamente estabelecido que o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, inclusive aqueles previstos no artigo 450 do Código Civil, nem indenização ou direito de retenção por benfeitorias eventualmente realizadas no imóvel após a aquisição.
22. A escritura pública de compra e venda deverá ser formalizada pelo(a) VENDEDOR(a) e pelo ARREMATANTE no prazo de até **15 (quinze) dias** após o pagamento do sinal da arrematação e da assinatura do Auto Positivo de Arrematação pelo arrematante e o vendedor, não sendo admitido retardamento dessa formalização, salvo por impedimento legal ou mediante autorização expressa das partes. Caso o imóvel se encontre ocupado, será vendido no estado em que se encontra, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características ou estado de conservação.
23. A escritura será lavrada perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor. Se a documentação disponibilizada para a outorga da escritura vencer por culpa do Arrematante/Comprador, caberá exclusivamente a ele providenciar a obtenção de novos documentos, não podendo o Vendedor ser responsabilizado por eventual atraso decorrente dessa circunstância.
24. A posse do imóvel será transferida ao Arrematante/Comprador somente após o pagamento ao Vendedor e a formalização da escritura pública de compra e venda ou, no caso de parcelamento, se permitido, após o registro do contrato de compra e venda e da respectiva **alienação fiduciária**

em garantia na matrícula do imóvel. Eventual prazo diverso poderá ser ajustado mediante prévia concordância entre Arrematante e o Vendedor.

25. Todos os procedimentos relativos ao **pagamento**, documentação, posse, informações, escrituração e registro do imóvel, após o Leilão, deverão ser tratados **exclusivamente com o(a) VENDEDOR(a)**, cabendo a este prestar os esclarecimentos necessários ao arrematante.
26. O Arrematante, no prazo de **30 (trinta) dias** contados da outorga da escritura pública de compra e venda ou da assinatura do contrato de compra e venda, salvo se houver prorrogação autorizada, deverá apresentar ao(à) VENDEDOR(a) a comprovação do registro do respectivo título aquisitivo junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
27. O Arrematante/Adquirente deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação/arrematação**, nos termos do parágrafo único do artigo 24 do Decreto-Lei nº 21.981/32, à vista, no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas** após o aceite do lance pelo Vendedor, mediante depósito em conta corrente de titularidade exclusiva do Leiloeiro, previamente indicada. É vedado o pagamento em conta de terceiros, cabendo ao Arrematante a responsabilidade pela conferência dos dados e pela efetivação do pagamento, independentemente da origem da comunicação recebida.
28. Caso o Arrematante não efetue o pagamento do lance ofertado e/ou da comissão devida, ficará obrigado ao pagamento da comissão em favor do Leiloeiro, conforme previsto neste edital e no Decreto-Lei nº 21.981/1932. Constatado o inadimplemento, o Leiloeiro poderá promover a cobrança judicial do valor devido, sendo o lance registrado em sistema próprio considerado **título executivo** para todos os fins de direito.
29. A comissão do Leiloeiro é **líquida e certa**, não sendo passível de restituição. Somente na hipótese de a arrematação ser desfeita por motivo alheio à vontade do Arrematante/Comprador, poderá haver devolução dos valores da comissão, cabendo tal restituição, se devida, exclusivamente ao Comitente/Vendedor. Tal regra observa o disposto no artigo 40 do Decreto-Lei nº 21.981/1932, bem como nos artigos 676 e 709 do Código Civil, que asseguram ao mandatário e ao comissário — no caso, o Leiloeiro — o direito à remuneração ajustada, ainda que o negócio não produza os efeitos esperados. Ressalta-se, por fim, que a comissão do Leiloeiro **não integra o valor do lance ofertado**.
30. Caso o Vendedor não aceite o lance ofertado pelo interessado, não será devida pelo arrematante qualquer comissão ao Leiloeiro, ficando o lance automaticamente desconsiderado e sem qualquer efeito.
31. Uma vez aceite o lance pelo Vendedor, será lavrado o **Auto Positivo de Arrematação**, que deverá ser assinado pelo Arrematante, pelo Vendedor e pelo Leiloeiro, mediante assinatura eletrônica.
32. O não pagamento do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro e a ausência de assinatura do **Auto Positivo de Arrematação** pelo Arrematante, no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas** contado da comunicação do aceite do Vendedor, será considerado **desistência**, sujeitando o Arrematante às penalidades previstas neste edital e na legislação aplicável.
33. Em caso de não pagamento do valor da arrematação e/ou da comissão do Leiloeiro no prazo estipulado, bem como na hipótese de desistência do Arrematante em relação ao lance vencedor, a venda/arrematação será considerada desfeita. Nessa hipótese, o Arrematante ficará obrigado ao pagamento de multa equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do arremate em favor do Vendedor, além do pagamento de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, a título de comissão. Tais valores constituem dívida líquida e certa, passível de cobrança por quem de direito, mediante execução, nos termos dos artigos 784, inciso II, e 786 do Código de Processo Civil, acrescidos de atualização monetária até o efetivo pagamento.
34. Sem prejuízo das sanções aplicáveis ao Arrematante desistente ou inadimplente, caso o pagamento não seja efetivado no prazo previsto neste edital, poderá o Vendedor, a seu exclusivo critério, ofertar o imóvel ao participante que tenha apresentado o **segundo maior lance**, o qual, se tiver interesse,

- poderá efetivar a arrematação pelo valor do lance por ele ofertado. Alternativamente, o Vendedor poderá, igualmente a seu critério, determinar que o imóvel seja novamente levado a leilão.
35. Serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à formalização e transferência do(s) imóvel(is), incluindo: o registro da escritura ou contrato; a lavratura de escritura pública de compra e venda, bem como, se for o caso, da **escritura pública com pacto de alienação fiduciária** quando se tratar de venda parcelada; o pagamento de ITBI, IPTU, taxas condominiais, foro e demais tributos que incidam a partir da data da arrematação; além de taxas administrativas, emolumentos cartorários, registros, averbações, laudêmio, emissão de alvarás, certidões (inclusive em nome do Vendedor) e quaisquer documentos ou autorizações exigidos por órgãos competentes. Todas essas obrigações deverão ser cumpridas pelo Arrematante/Comprador no prazo máximo de **45 (quarenta e cinco) dias** contados da data da arrematação.
36. Se houver pendência documental do Vendedor que impeça a lavratura imediata da escritura pública (nas vendas à vista) ou do instrumento particular de compra e venda (nas vendas parceladas), o prazo para formalização poderá ser prorrogado por até **30 (trinta) dias**, admitindo-se prorrogação maior mediante concordância do Arrematante, que ficará obrigado a firmar o título assim que concluídas as regularizações.
37. Não ocorrendo a formalização por culpa exclusiva do Vendedor, o Arrematante poderá, em até **30 (trinta) dias** do arremate, comunicar ao Leiloeiro seu interesse em desistir e reaver o sinal pago, sendo o pedido aceito somente se comprovada a responsabilidade do Vendedor. Nesta hipótese, o sinal será restituído ao Arrematante pelo Leiloeiro, e a devolução da comissão caberá exclusivamente ao Vendedor, contra quem o Arrematante deverá adotar as medidas legais cabíveis em caso de inadimplemento, sem qualquer responsabilidade do Leiloeiro.
38. Decorrido o prazo de **30 (trinta) dias** sem manifestação do Arrematante, o valor do sinal poderá ser liberado ao Comitente/Vendedor, ficando estabelecido que eventual pedido de ressarcimento formulado após esse prazo deverá ser dirigido exclusivamente contra o Vendedor, eximindo o Leiloeiro de qualquer responsabilidade.
39. O Arrematante/Comprador deverá, por sua conta e risco, cientificar-se prévia e inequivocamente de todas as exigências legais e restrições administrativas aplicáveis ao imóvel, impostas pelos entes públicos municipais, estaduais e federais, especialmente quanto à legislação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso e ocupação do solo, zoneamento, servidões de qualquer natureza, bem como das obrigações e direitos decorrentes de convenções condominiais ou de imposições de loteamentos, quando existentes, às quais ficará obrigado a observar em razão da arrematação. O Vendedor não será responsável por quaisquer levantamentos, verificações ou providências nesse sentido.
40. Caso exista direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação ao imóvel — seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou outra previsão legal — a arrematação ficará condicionada ao não exercício desse direito, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou o instrumento contratual pertinente será outorgado ou celebrado, conforme o caso, no prazo de até **40 (quarenta) dias** após o decurso do prazo legal de **30 (trinta) dias**, contado do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) eventual(is) titular(es) do direito de preferência, imediatamente após a realização do leilão.
41. A imissão na posse do imóvel arrematado somente será concedida pelo Comitente/Vendedor após o cumprimento de todas as formalidades legais, a comprovação do pagamento integral da arrematação e a formalização da respectiva escritura de compra e venda. Ressalta-se que não será entregue a posse sem a prévia lavratura e assinatura da escritura pública ou, quando aplicável, sem o registro do contrato de compra e venda, salvo se houver acordo expresso entre Arrematante e Vendedor,

caracterizando livre manifestação de vontade das partes, hipótese em que o Leiloeiro não terá qualquer participação ou responsabilidade.

42. É expressamente vedado ao Arrematante/Comprador ceder, permutar, vender, prometer vender, doar, penhorar, dar em garantia ou, por qualquer outra forma, negociar o imóvel arrematado antes da quitação integral do preço, do pagamento da comissão do Leiloeiro e da efetiva transferência da propriedade para o seu nome.
43. Caso ocorra descumprimento pelo arrematante de qualquer obrigação prevista neste Edital ou nos documentos de formalização da venda para os quais não haja penalidade específica, o Vendedor notificará o Comprador, por escrito, via e-mail ou WhatsApp, concedendo-lhe o prazo de 02 (dois) dias, contados do recebimento da notificação, para sanar a irregularidade. Não havendo o devido cumprimento, o Vendedor poderá cancelar a venda, hipótese em que o Comprador perderá todos os direitos sobre o arremate, sem prejuízo da aplicação da multa prevista neste Edital e da cobrança da comissão do Leiloeiro, ficando o bem liberado para nova venda/arrematação. As mesmas penalidades aplicar-se-ão ao Comprador que deixar de comparecer para assinar quaisquer documentos necessários à formalização da venda do imóvel ou deixar que efetivar os pagamentos.
44. Nos termos do Decreto-Lei nº 21.981/1932 e das disposições do Código Civil atinentes ao contrato de mandato, o Leiloeiro Oficial exerce função de mandatário do Comitente Vendedor, cabendo-lhe exclusivamente a condução do leilão eletrônico. Sua responsabilidade limita-se ao ato de intermediação da venda pública, não lhe sendo atribuída, em hipótese alguma, autoridade ou obrigação quanto à posse, retirada ou desocupação do bem, apresentação de documentos fiscais, quitação de débitos, levantamento de restrições judiciais, baixa de garantias reais (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), transferência de propriedade perante os órgãos competentes ou quaisquer atos equivalentes. Fica expressamente estabelecido que **toda e qualquer obrigação relativa ao bem, inclusive quanto à documentação, regularização e efetiva transferência da propriedade, é de responsabilidade única e exclusiva do Comitente Vendedor**, não podendo, em nenhuma hipótese, ser imputada ao Leiloeiro.
45. **DA VENDA DIRETA:** Em caso de realização de leilões eletrônicos negativos de bem imóvel, ou seja, frustrados o 1º e o 2º leilão sem a efetiva arrematação, o bem permanecerá disponível para venda direta eletrônica por meio da plataforma www.buenoleiloes.com.br, observadas as mesmas condições previstas neste edital. As propostas apresentadas nesta modalidade terão natureza condicional, assim como os lances ofertados em leilão, sendo encaminhadas ao Comitente Vendedor, a quem caberá, com exclusividade, a decisão quanto à aceitação ou recusa. Na venda direta, facultase ao Leiloeiro receber propostas com valores inferiores ao mínimo estipulado ou em condições diferenciadas de pagamento, cuja análise e deliberação serão de inteira responsabilidade do Vendedor. O imóvel permanecerá disponível para venda direta até que o Vendedor manifeste a retirada da oferta ou até que o Leiloeiro, a seu critério, encerre o recebimento de propostas.
46. **ATENÇÃO:** Tratando-se de imóveis, o inteiro teor da(s) certidão(ões) de matrícula(s) – incluindo todos os registros, averbações, gravames, ônus, divisas, confrontações e a respectiva cadeia dominial – integra este Edital de Leilão. Compete ao interessado examinar, de forma prévia e minuciosa, tais registros, assumindo plena ciência de seu conteúdo para todos os fins de direito. A participação no Leilão implica reconhecimento expresso de que o arrematante não poderá, em qualquer hipótese, alegar desconhecimento ou omissão quanto às informações constantes na matrícula do(s) imóvel(is).
47. A omissão ou tolerância do Vendedor quanto à exigência do estrito cumprimento dos termos e condições deste Edital e/ou do instrumento utilizado para formalizar a venda não implicará novação, renúncia ou alteração de direitos, os quais poderão ser exercidos a qualquer tempo.
48. **DA VISITAÇÃO:** A visitação poderá ser realizada mediante prévio agendamento, exclusivo para usuários previamente cadastrados no site, e ocorrerá em data única para todos os interessados. O

556299***7460

Assinado

556299***7460

Assinado

agendamento deverá ser solicitado por meio de requerimento encaminhado ao e-mail: contato@buenoleiloes.com.br.

49. **DO CADASTRO:** Para participação no leilão eletrônico, os interessados deverão realizar cadastro prévio no site do Leiloeiro, encaminhar a documentação exigida e anuir expressamente às regras de participação ali dispostas, para obtenção de **login e senha**, que habilitarão a validação e homologação dos lances, em conformidade com este Edital.
50. Ao efetivar qualquer lance no sistema, o interessado declara, de forma inequívoca, estar ciente e de pleno acordo, sem restrições ou ressalvas, com todas as condições de venda e pagamento previstas neste Edital.
51. **DO LEILÃO:** Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos que antecedem o horário previsto para o encerramento do lote, o término do pregão será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, a fim de que todos os usuários habilitados interessados possam ofertar novos lances. Essa prorrogação poderá ocorrer sucessivas vezes, até que transcorra o prazo de 03 (três) minutos sem a apresentação de qualquer novo lance.
52. **AVISO:** Recomenda-se não deixar para registrar o lance eletrônico apenas nos segundos finais do encerramento do lote, pois, em razão de oscilações de internet do usuário ou do tráfego de dados no momento, o lance poderá não ser computado. Tal fato decorre do delay de transmissão inerente a todos os meios de comunicação por sinal, não sendo admitida qualquer reclamação ou contestação a esse respeito.
53. A consolidação da arrematação, mediante a formalização do Auto Positivo de Arrematação, será realizada exclusivamente em nome da pessoa cadastrada que efetivou o lance vencedor no site do Leiloeiro, sendo vedada a emissão em nome de terceiros. Havendo intenção de aquisição em copropriedade, tal condição deverá ser informada no momento do cadastro e habilitação, com a devida identificação das pessoas físicas ou jurídicas que participarão da aquisição em condomínio, a indicação do percentual de cada coproprietário e a apresentação da documentação exigida dos demais adquirentes.
54. Em qualquer situação prevista neste edital, ou mesmo em casos imprevistos e fora do controle do Vendedor e do Leiloeiro, o Arrematante/Comprador não terá direito de reclamar, recorrer ou pedir indenização de qualquer natureza. A participação no leilão significa plena aceitação das condições aqui estabelecidas.
55. O Leiloeiro poderá corrigir este edital a qualquer momento, para ajustar erros de digitação, materiais ou esclarecer dúvidas de interpretação, sem que disso decorra qualquer direito de contestação ou indenização pelos participantes.
56. O Arrematante, ao participar do presente certame, declara ter plena ciência e concordância de que a venda em leilão constitui modalidade especial de alienação voluntária, promovida pelo proprietário do imóvel e conduzida por Leiloeiro Oficial regularmente matriculado e investido de fé pública, nos termos do Decreto nº 21.981/1932 e da legislação civil aplicável. Reconhece, ainda, que a presente relação não configura relação de consumo, não incidindo, portanto, as disposições do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de negócio jurídico típico de direito civil, regulado pela legislação específica aplicável ao leiloeiro.
57. Declara, igualmente, estar ciente de que o Leiloeiro atua exclusivamente como mandatário do Vendedor na condução do procedimento público de captação de lances, inexistindo qualquer vínculo contratual direto entre o Leiloeiro e o Arrematante, sendo de responsabilidade exclusiva do Vendedor todas as obrigações relacionadas ao imóvel, à sua documentação, aos ônus que o onerem, à evicção e à sua regularização junto aos órgãos competentes.
58. Por fim, o Arrematante declara que, ao ofertar lances e participar do certame, submete-se integralmente às condições estabelecidas neste Edital e às normas do Decreto nº 21.981/1932 (Lei do Leiloeiro), reconhecendo sua plena obrigatoriedade e validade jurídica.

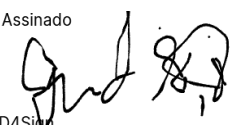
556299***7460

556299***7460

59. No que se refere a bens imóveis, a(s) fotografia(s) divulgada(s) possui(em) caráter meramente ilustrativo, cabendo ao interessado realizar, previamente ao leilão, visita ao local, a fim de identificar o imóvel, confirmar sua localização e verificar suas características. Fica vedada qualquer alegação posterior de desconhecimento da localização ou das características do bem, inclusive sob o argumento de que as fotografias divulgadas não correspondem ao imóvel, haja vista o caráter meramente ilustrativo do material disponibilizado
60. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto-Lei nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, e pela Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regulam a profissão de Leiloeiro Oficial.
61. O presente Edital encontra-se disponibilizado, em sua integralidade, no site do Leiloeiro www.buenoleiloes.com.br declarando o participante, ao se habilitar, ter lido e concordado com todos os seus termos e condições.
62. Este Edital é publicado exclusivamente em meio eletrônico, no site do Leiloeiro, conforme autorização do Comitente Vendedor, nos termos do art. 74, IX, da Instrução Normativa DREI nº 52/2022.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Bueno Leilões – Telefone: (62) 4107-0711 | E-mail: contato@buenoleiloes.com.br – HORÁRIO DE ATENDIMENTO: De segunda a sexta-feira, das 9h às 12h e das 13h às 17h (exceto feriados).

EDITAL APROVADO PELO(A) COMITENTE VENDEDOR(A) NA DATA DE SUA ASSINATURA ELETRÔNICA.

556299***7460
Assinado

D4Sign

556299***7460
Assinado

D4Sign