

LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR

Os horários mencionados sempre se referem ao horário de Brasília/DF

EDITAL DE LEILÃO

MOUZAR BASTON FILHO, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCESP nº 821, com escritório na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, na cidade de Franca/SP, CEP: 14403-143, na qualidade de mandatário, nos termos do art. 40 do Decreto nº 21.981/1932, devidamente autorizado pelo COMITENTE VENDEDOR e proprietário **MIGUEL RETUCI JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.426.548-97, nos termos do presente Edital de Leilão levará a **LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR** na modalidade Eletrônica (*online*), através do *website* www.bastonleiloes.com.br, com o **LEILÃO** encerrando-se no dia **30 DE SETEMBRO DE 2026, às 14:00 horas (horário de Brasília)**, sendo todos os lances recebidos na qualidade de LANCES **CONDICIONAIS**, ficando o aceite e a consequente homologação a critério exclusivo do COMITENTE VENDEDOR, que disporá do prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados do encerramento do leilão, para manifestar-se, importando o silêncio em não aceitação do lance, sem que disso decorra ao licitante qualquer direito a indenização, tudo relativamente ao imóvel a seguir descrito:

DESCRIÇÃO DO BEM:

UM TERRENO URBANO (LOTE ÚNICO), sem benfeitorias, com área total de **21.706,75 m²**, situado na Rua Henrique Caruso, Bairro Espraiado, no Município e Comarca de São Carlos/SP, objeto da matrícula nº **156.829** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP. O imóvel encontra-se **DESOCUPADO**.

Com uma localização verdadeiramente comercial e de fácil acesso, o imóvel está estrategicamente posicionado junto à **Saída 232 da Rodovia Washington Luís (SP-310)** e próximo à **UFSCar (Universidade Federal de São Carlos)**.

- **Área Limpa e Flexível:** Sem benfeitorias, oferecendo ampla liberdade para receber o design e a estrutura do seu projeto do zero, observadas as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.
- **Vizinhos de Peso:** Próximo ao Paulistão Atacadista e a redes de postos de serviço, garantindo excelente visibilidade e um fluxo de tráfego orgânico consolidado.



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

- **Dupla Aptidão (Uso Misto):** Vocação perfeita tanto para incorporação residencial urbana quanto para a implantação de fortes polos comerciais, corporativos ou logísticos.
- **Vetor de Crescimento:** Localizado em área de expansão imobiliária em São Carlos/SP, com documentação previamente disponibilizada aos interessados para análise, observado o disposto no item 3.2 deste Edital.

As informações de caráter promocional constantes deste Edital têm natureza meramente informativa e não constituem garantia de potencial construtivo, de aproveitamento, de rentabilidade ou de aprovação de projetos, cabendo ao interessado verificar previamente, por sua conta e risco, a legislação urbanística, ambiental e de uso e ocupação do solo aplicável ao imóvel.

LANCE INICIAL MÍNIMO: R\$ 2.713.343,75.

Em caso de aceite e homologação do lance pelo COMITENTE VENDEDOR, o preço poderá ser pago à vista ou nas seguintes condições: **Entrada correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, com o saldo remanescente podendo ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou, na sua extinção, pelo índice que vier a substituí-lo, condições que serão formalizadas por meio de Contrato Particular de Compra e Venda, cuja minuta integra este Edital como Anexo I, observado o disposto no item 2.4.**

NATUREZA CONDICIONAL DOS LANCES: Todo e qualquer lance ofertado neste lote será recebido estritamente na qualidade de **LANCE CONDICIONAL**. A eficácia jurídica do lance vencedor fica sujeita ao critério exclusivo de avaliação, aceite e homologação por parte do COMITENTE VENDEDOR, que disporá do prazo de até **2 (dois) dias úteis**, contados do encerramento do leilão, para manifestar sua decisão, importando o silêncio em não aceitação do lance. A ausência de aceite ou de homologação não configura descumprimento contratual nem gera ao licitante direito a indenização, ressarcimento, retenção ou reclamação de qualquer natureza, sendo-lhe restituídos os valores eventualmente pagos, sem quaisquer acréscimos.



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

VISITAÇÃO: O imóvel poderá ser visitado pelos interessados a qualquer momento durante a realização do leilão, independentemente de agendamento prévio, por se tratar de terreno sem benfeitorias e desprovido de controle de acesso, correndo a visitação por conta e risco exclusivos do interessado.

OBSERVAÇÕES:

- 1) O leilão será realizado na modalidade eletrônica, *online*, somente, não sendo admitida qualquer outra forma de apresentação de lances, os quais serão inseridos no sistema de maneira digital;
- 2) Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do *website* do Leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, são considerados o horário oficial de Brasília/DF;
- 3) A partir da publicação do presente Edital será possível a oferta de lances no *website* do leiloeiro, podendo a publicação dar-se exclusivamente na rede mundial de computadores (*internet*), sem necessidade de publicação em jornais impressos, por se tratar de leilão extrajudicial de natureza particular, ao qual não se aplicam as disposições do Código de Processo Civil relativas à alienação judicial, regendo-se o certame por este Edital, pelo Código Civil e, no que couber, pelo Decreto nº 21.981/1932;
- 4) **As propostas apresentadas serão recebidas na modalidade de lance condicional, ficando sua eficácia condicionada à aceitação expressa pelo COMITENTE VENDEDOR, que terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados do encerramento do leilão, para manifestação, importando o silêncio em não aceitação.**

CONDIÇÕES GERAIS:

DEFINIÇÕES: Para os fins deste Edital, as expressões **COMITENTE**, **COMITENTE VENDEDOR**, **COMITENTE/PROPRIETÁRIO** e **PROPRIETÁRIO** designam indistintamente **MIGUEL RETUCI JUNIOR**; **LEILOEIRO** designa o Leiloeiro Público Oficial signatário; **LICITANTE** designa o interessado previamente habilitado a ofertar lances; e **ARREMATANTE** ou **COMPRADOR** designam o **LICITANTE** cujo lance condicional tenha sido expressamente aceito e homologado pelo **COMITENTE VENDEDOR**, aperfeiçoando-se o vínculo contratual somente com essa homologação.

1. PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

1.1. Para participação no leilão na modalidade eletrônica (*online*), será necessária habilitação prévia, que se dará diretamente no *website* do leiloeiro www.bastonleiloes.com.br, até 1 (uma) hora antes do horário previsto para o encerramento do leilão. Não responderão o COMITENTE/PROPRIETÁRIO nem o LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação eletrônica, podendo o certame ser suspenso caso seja detectada qualquer anomalia técnica, que será devidamente informada e reduzida a termo, ficando automaticamente prorrogado o encerramento do leilão para o mesmo horário do primeiro dia útil subsequente, desde que superadas as anomalias técnicas.

1.2. Para participação na modalidade eletrônica (*online*) no leilão, os licitantes interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro www.bastonleiloes.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *website* para obtenção de “login” e “senha”, que habilitarão o licitante à apresentação de lances, em conformidade com as disposições do presente Edital. O licitante interessado que efetuar o cadastramento no *website* do Leiloeiro deve ser capaz, possuir legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes do presente Edital. O “login” e a senha, dão acesso identificado para participação no leilão, são de uso pessoal e intransferível, de exclusiva responsabilidade do licitante interessado, e submetem-no integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas no presente Edital. O leilão será transmitido pela rede mundial de computadores (*internet*) na página do Leiloeiro acima mencionada, acessível ao público em geral. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do apregoamento serão apresentados *ON LINE* no mesmo sistema, assegurada a igualdade de participação entre os licitantes, não gerando direitos ao proponente em caso de recusa do Leiloeiro ou de qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos licitantes optantes da modalidade eletrônica, não sendo cabível qualquer reclamação ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO ou ao LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL.

1.3. No prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas do encerramento do leilão, o ARREMATANTE deverá fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos: i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda,



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.3.1. O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL e o COMITENTE/PROPRIETÁRIO observarão os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, e na regulamentação em vigor editada pelo COAF. Desta forma, o ARREMATANTE, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no prazo previsto no item 1.3, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.3.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou se assistidos ou representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, com poderes especiais e específicos para participar do leilão, ofertar lances, adquirir o imóvel e preencher a ficha cadastral.

1.3.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.4. Homologado o lance, o ARREMATANTE não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação, o estorno, a devolução ou a não compensação de qualquer pagamento, ou o inadimplemento de qualquer valor devido, o ARREMATANTE ficará sujeito à multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance homologado, a título de perdas e danos, sem prejuízo do ressarcimento das despesas e da comissão do LEILOEIRO. As quantias pagas não têm natureza de arras penitenciais, não conferindo ao ARREMATANTE direito de arrependimento.



Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a integral aceitação, pelo LICITANTE, da minuta do Contrato Particular de Compra e Venda anexa a este Edital e de todas as condições nele estipuladas. As demais condições observarão o disposto no Código Civil e, no que couber, no Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou na norma que vier a substituí-lo.

1.6. O COMITENTE VENDEDOR, a qualquer instante antes do encerramento do leilão, pode determinar o seu cancelamento, sem qualquer ônus, penalidade ou indenização. O não exercício dessa faculdade não implica obrigação de aceitar o resultado do certame, permanecendo o lance vencedor sujeito ao aceite e à homologação do COMITENTE VENDEDOR, na forma prevista neste Edital.

2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. No prazo imprerível de 48 (quarenta e oito) horas, contados da comunicação do aceite e da homologação do lance pelo COMITENTE VENDEDOR, o ARREMATANTE pagará ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO o valor do lance homologado, à vista, ou, na hipótese de pagamento parcelado, a entrada de 25% (vinte e cinco por cento) prevista no preâmbulo deste Edital e no item 2.4, **acrescido de 5% (cinco por cento) relativo à comissão do leiloeiro**, em depósitos separados, TED's ou PIX em contas correntes indicadas pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO e pelo LEILOEIRO e/ou boletos bancários, a critério do ARREMATANTE, que deverá informar, no prazo previsto neste item, o meio escolhido para efetuar o pagamento.

2.2. A comissão do LEILOEIRO, equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance homologado, é devida pelo ARREMATANTE, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932, não integra o preço do imóvel e será paga diretamente ao LEILOEIRO. A comissão somente será devida na hipótese de aceite e homologação do lance pelo COMITENTE VENDEDOR, devendo ser restituída ao licitante, pelo LEILOEIRO, caso tenha sido paga antecipadamente e não sobrevenha a homologação.

2.3. O COMPRADOR que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos e/ou pagamentos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro.

2.4. Poderão ser recebidas propostas parceladas para a aquisição do bem imóvel, mediante análise e aprovação exclusiva do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, observando-se as seguintes condições:

- (a) entrada correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance homologado, paga no prazo do item 2.1, acrescida da comissão do LEILOEIRO;
- (b) saldo remanescente em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a assinatura do Contrato Particular de Compra e Venda;
- (c) correção monetária das parcelas pela variação do IPCA ou, na sua extinção, pelo índice que vier a substituí-lo;
- (d) formalização por meio de Contrato Particular de Compra e Venda, com outorga da Escritura Pública de Venda e Compra no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, gravada com cláusula resolutiva expressa (art. 474 do Código Civil), cujo cancelamento será averbado na matrícula após a quitação integral do preço;
- (e) o atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o ARREMATANTE a multa moratória de 10% (dez por cento), juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária pelo IPCA, e, persistindo a mora por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação para purgação, importará o vencimento antecipado das demais parcelas e facultará ao COMITENTE VENDEDOR a resolução do negócio, na forma do item 5.2;
- (f) a aprovação do parcelamento depende de prévia análise cadastral e financeira e de aceitação exclusiva do COMITENTE VENDEDOR, que poderá exigir garantias adicionais.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O imóvel será vendido em caráter “ad corpus” – art. 500, § 3º, do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente.

3.2. O imóvel será vendido no estado de conservação e na situação jurídico-documental em que se encontra, não podendo o ARREMATANTE alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições do imóvel estão descritas neste Edital e deverão



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados, sendo franqueada a visitação na forma do item VISITAÇÃO. Ao ofertar lance, o LICITANTE declara ter pleno conhecimento das condições físicas e documentais do imóvel, da matrícula e das certidões disponibilizadas, das quais não poderá alegar desconhecimento.

4. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR:

4.1. Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes, bem como adotar, às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos junto aos órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

4.2. Os débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, anteriores à data da homologação do lance serão de responsabilidade do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra, nos termos do art. 502 do Código Civil.

4.3. Existindo ações judiciais relativas ao imóvel em que o COMITENTE/PROPRIETÁRIO figure como réu, anteriores à data da arrematação e constantes das certidões referidas no item 6.4, o ARREMATANTE poderá integrar a lide na qualidade de terceiro interessado, observado o disposto na cláusula 6.

4.4. O ARREMATANTE é responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel a partir da data da homologação do lance, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que lhe sejam inerentes, tais como IPTU, contribuição de melhoria, foros e laudêmios, se aplicáveis, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral;

(b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse;

(c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regulalizações necessárias. O ARREMATANTE deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do COMITENTE/PROPRIETÁRIO ou de seus antecessores.

4.5. Caso o COMITENTE/PROPRIETÁRIO incorra em despesas que sejam de responsabilidade do ARREMATANTE, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO, ressarcir o valor



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA, acumulada desde a data do desembolso pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO até a do efetivo ressarcimento pelo ARREMATANTE, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

4.6. A posse direta será transmitida ao ARREMATANTE imediatamente após a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, mediante comprovação dos pagamentos vencidos até aquela data.

4.7. O ARREMATANTE obriga-se a receber a Escritura Pública de Venda e Compra, gravada com CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA (art. 474 do Código Civil) enquanto não integralmente quitado o preço, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, a ser lavrada no Tabelião de Notas da preferência do COMITENTE VENDEDOR, obrigando-se o COMPRADOR a suportar todas as despesas com os emolumentos, ITBI, certidões e taxas, bem como com o seu registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

5. FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

5.1. Será celebrado entre o COMITENTE/PROPRIETÁRIO e o ARREMATANTE, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da homologação do lance, o Contrato Particular de Compra e Venda, cuja minuta integra este Edital como Anexo I. A Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Contrato Particular de Compra e Venda, na forma do item 4.7, gravada com cláusula resolutiva expressa em caso de parcelamento, cujo cancelamento será averbado na matrícula após a quitação integral do preço. Após o registro da Escritura Pública e a consequente transferência da propriedade, o ARREMATANTE ficará responsável, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, por promover, às suas expensas, todas as alterações, atualizações e regularizações cadastrais do imóvel perante os órgãos públicos competentes que se fizerem necessários.

5.2. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá o COMITENTE/PROPRIETÁRIO, a seu exclusivo critério, considerar cancelada a arrematação, procedendo-se à devolução dos valores nominais pagos pelo ARREMATANTE, deduzidos os valores pagos a título de impostos, taxas e comissão do LEILOEIRO, bem como a multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance homologado, prevista no item 1.4, sem prejuízo da cobrança de eventual saldo remanescente, e mediante prévia



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

notificação do ARREMATANTE, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, sendo referida devolução realizada mediante crédito em conta corrente de titularidade do ARREMATANTE, ocasião em que o negócio será considerado rescindido, com a consequente perda de quaisquer direitos sobre o imóvel, que ficará liberado para nova venda.

5.3. O prazo referido no item 5.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, até a regularização destas. Caso as certidões e os documentos disponibilizados percam a validade antes da outorga da Escritura Pública ou do respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade e às suas expensas a obtenção de novos documentos.

5.4. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar a, o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), o laudêmio, se aplicável, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

5.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMITENTE/PROPRIETÁRIO.

6.EVICÇÃO DE DIREITO:

6.1. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, este responderá pela evicção de direito. Nos termos do art. 448 do Código Civil, as partes ajustam expressamente a diminuição da responsabilidade pela evicção, que ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor efetivamente pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas comprovadamente incorridas com a formalização da escritura e o respectivo registro; e (iii) dos tributos e demais despesas pagos pelo ARREMATANTE relativos a período posterior à data da arrematação, excluída qualquer indenização por benfeitorias, lucros cessantes ou danos de outra natureza.



6.2. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

6.3. Não é conferido ao ARREMATANTE o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o ARREMATANTE não poderá exercer o direito de retenção.

6.4. Conforme as Certidões de Objeto e Pé anexas ao presente Edital, constam ações judiciais em nome do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, as quais são disponibilizadas para conhecimento e ciência dos interessados. Fica consignado que eventuais obrigações, condenações ou responsabilidades decorrentes dessas demandas são de exclusiva responsabilidade do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, não recaindo sobre o imóvel objeto da presente alienação nem sobre o ARREMATANTE, observadas as garantias previstas nesta cláusula. O ARREMATANTE declara ter recebido e analisado previamente as referidas certidões, assumindo expressamente, para os fins do art. 449 do Código Civil, os riscos delas decorrentes.

7. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO:

7.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade de outorga da escritura decorrente de óbice documental, registral ou judicial não imputável ao ARREMATANTE, b) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, ou c) nos casos previstos em lei, mediante comunicação escrita e fundamentada ao ARREMATANTE. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (excluindo-se a comissão do leiloeiro e incluindo-se impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.



7.2. O ARREMATANTE obriga-se a efetuar os pagamentos, a assinar o Contrato Particular de Compra e Venda e a receber a Escritura Pública de Venda e Compra nos prazos previstos neste Edital, bem como a cumprir as demais obrigações nele assumidas.

7.3. Não cumprida qualquer das obrigações previstas no item 7.2, e mediante prévia notificação com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, o COMITENTE/PROPRIETÁRIO poderá considerar o negócio resolvido, perdendo o ARREMATANTE os direitos relativos ao imóvel, que ficará liberado para nova venda.

7.4. Na hipótese de resolução da venda por culpa do ARREMATANTE, nos termos dos itens 7.2 e 7.3, este arcará com multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do lance homologado, na forma dos itens 1.4 e 5.2, atualizada desde a data da resolução até a do efetivo pagamento pela variação dos índices das cadernetas de poupança, vedada a cumulação de multas pelo mesmo fato.

8. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Ocorrendo a resolução da venda, por qualquer motivo, e tendo sido transmitida a posse, o ARREMATANTE deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo ARREMATANTE devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas.

8.2. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o ARREMATANTE, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, a título de indenização pela ocupação, do equivalente a 2% (dois por cento) do valor do lance homologado, devidamente atualizado de acordo com a variação do IPCA, sem prejuízo da adoção das medidas possessórias cabíveis e das demais penalidades previstas neste Edital.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1. O não exercício, pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe conferem a lei, este Edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br

9.2. Os casos omissos serão dirimidos pelo COMITENTE VENDEDOR, com o auxílio do LEILOEIRO, observadas a legislação aplicável e a boa-fé objetiva.

9.3. Fica eleito o Foro da Comarca de Franca/SP para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital, ressalvadas as hipóteses de competência do foro da situação do imóvel, nos termos do art. 47 do Código de Processo Civil.

9.4. Integram o presente Edital, para todos os fins: Anexo I – Minuta do Contrato Particular de Compra e Venda; Anexo II – Certidão da matrícula nº 156.829 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; Anexo III – Certidões de Objeto e Pé.

Franca/SP, 24 de agosto de 2026.

MOUZAR BASTON FILHO
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP nº 821



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br