EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL
MAFETONE LEILÕES
LEILÃO ELETRÔNICO

Pelo presente EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL, o(a) proprietário(a)/vendedor(a) do imóvel abaixo descrito, FERNANDES & COLETTI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, doravante denominado(a) COMITENTE VENDEDOR(A), torna público, para conhecimento dos interessados, que levará à venda, por meio de LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL, na modalidade ELETRÔNICA/ONLINE, o bem imóvel descrito neste Edital.
O leilão será conduzido pela LEILOEIRA OFICIAL PRISCILA MAFETONE, devidamente matriculada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, por intermédio da plataforma da MAFETONE LEILÕES, observadas as disposições deste Edital, as condições estabelecidas pelo Comitente Vendedor e a legislação aplicável.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

O presente leilão tem por objeto a alienação do seguinte bem imóvel:
LOTE/IMÓVEL Nº 01
IMÓVEL: Imóvel urbano residencial localizado na Rua Castro Alves, n° 164, no Município de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, constituído pelo Lote n° 06 da Quadra n° 15, com área territorial de 363,00 m2 (trezentos e sessenta e três metros quadrados) e área edificada de 234,60 m2 (duzentos e trinta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados), com todas as suas benfeitorias, acessões, instalações e demais pertenças, na forma constante da matrícula imobiliária e do cadastro municipal.
ENDEREÇO: Rua Castro Alves, n° 164, na cidade de Monte Aprazível, Estado de São Paulo.
MATRÍCULA: 14.450.
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE APRAZÍVEL, ESTADO DE SÃO PAULO.
CADASTRO MUNICIPAL/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 518700.
ÁREA DO TERRENO: 363,00 m2 (trezentos e sessenta e três metros quadrados).
ÁREA CONSTRUÍDA: 234,60 m2 (duzentos e trinta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados).
DESCRIÇÃO: Um imóvel de tijolos, coberto de telhas francesas, possuindo cinco cômodos e dois alpendres, medindo onze (11) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por trinta e três (33) metros de cada lado e da frente aos fundos.
A descrição constante neste Edital possui caráter meramente informativo, devendo o interessado consultar a matrícula imobiliária, documentos disponibilizados e realizar, quando possível, vistoria prévia do bem.

2. DA MODALIDADE DO LEILÃO

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade ELETRÔNICA/ONLINE, por intermédio da plataforma da MAFETONE LEILÕES.
Os interessados deverão realizar cadastro prévio na plataforma, fornecendo as informações e documentos solicitados.
A participação no leilão implica ciência e aceitação integral, irretratável e irrevogável das condições previstas neste Edital.

3. DAS DATAS DO LEILÃO

ABERTURA PARA RECEBIMENTO DE LANCES:
Data: 01/08/2026

Horário: 16 horas.
ENCERRAMENTO DO 1° LEILÃO E ABERTURA DO 2° LEILÃO:
Data: 05/08/2026
Horário previsto: 16 horas
Os horários observarão o horário oficial de Brasília/DF.
A Leiloeira poderá, por motivo técnico, operacional, caso fortuito ou força maior, suspender, interromper, prorrogar ou alterar o horário de encerramento do leilão, mediante comunicação pela plataforma, sem que disso decorra direito à indenização aos participantes.

4. DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA

O imóvel será ofertado pelo valor inicial/mínimo de:
R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
Não serão considerados válidos os lances inferiores ao valor mínimo estabelecido, salvo expressa autorização do Comitente Vendedor.
Caso o maior lance não atinja eventual valor de reserva estabelecido pelo Comitente Vendedor, o lance poderá ser considerado CONDICIONAL, ficando sua aceitação sujeita à análise e aprovação expressa do vendedor.
O imóvel será ofertado em segundo leilão pelo mesmo valor mínimo estabelecido para o primeiro leilão, qual seja, R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), observadas as demais condições previstas neste Edital.

5. DOS LANCES

Os lances serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através da plataforma da MAFETONE LEILÕES.
Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS.
O participante é integralmente responsável pelos lances efetuados por meio de seu cadastro, login e senha.
Não será admitida a desistência do lance sob alegação de erro, desconhecimento das condições do imóvel, ausência de vistoria, dificuldade financeira, negativa de financiamento ou qualquer outra justificativa de natureza pessoal do arrematante.
O maior lance válido, desde que aceito pelo Comitente Vendedor e observadas as condições deste Edital, será declarado vencedor.

6. DO PROLONGAMENTO AUTOMÁTICO – SISTEMA ANTISNIPER

Caso seja realizado lance nos minutos finais que antecedem o encerramento do lote, o sistema poderá prorrogar automaticamente o prazo para novos lances.
A prorrogação poderá ocorrer sucessivamente enquanto houver novos lances dentro do período adicional estabelecido pelo sistema.
O objetivo do prolongamento automático é assegurar igualdade de oportunidade entre os participantes e permitir a livre disputa pelo bem.

7. DA VENDA DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA

O imóvel será vendido AD CORPUS, no estado físico, documental, registral, fiscal, ambiental e de conservação em que se encontra.
As referências às áreas, medidas, confrontações, metragens, características, fotografias, vídeos e demais informações disponibilizadas possuem caráter informativo.
Eventuais divergências de área, medidas, confrontações ou características não constituirão motivo para

cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou indenização, ressalvadas as hipóteses legalmente inderrogáveis.
Compete ao interessado realizar todas as verificações que entender necessárias antes da realização do lance.

8. DA VISTORIA E DA DILIGÊNCIA PRÉVIA

O interessado declara ser de sua exclusiva responsabilidade a análise prévia do imóvel e de sua documentação.
Recomenda-se expressamente que, antes de ofertar qualquer lance, o interessado:
a) consulte a matrícula atualizada do imóvel;
b) analise a situação registral e documental do bem;
c) verifique a existência de ônus, averbações e restrições;
d) consulte a situação fiscal e tributária do imóvel;
e) verifique a situação de ocupação;
f) realize vistoria física, quando disponibilizada;
g) consulte profissionais de sua confiança, incluindo advogado, engenheiro, arquiteto, contador ou corretor de imóveis, conforme entender necessário.
A ausência de vistoria ou análise documental não poderá ser utilizada como fundamento para desistência posterior.

9. DA SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

O imóvel encontra-se desocupado e será entregue livre de ocupantes, estando quitados, até a data da realização do leilão, os débitos referentes ao IPTU, ao consumo de água e ao consumo de energia elétrica.
A situação de ocupação será expressamente informada aos interessados.
Caso necessária a adoção de medidas para desocupação ou imissão na posse, deverá ser observado o disposto nas condições específicas deste Edital e na legislação aplicável.

10. DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

Além do valor da arrematação, o arrematante pagará à LEILOEIRA OFICIAL comissão correspondente a 5% sobre o valor total do lance vencedor/arrematação.
A comissão da Leiloeira não está incluída no valor do lance.
O pagamento da comissão deverá ser realizado diretamente à Leiloeira, na forma e prazo indicados após o encerramento do leilão.
A comissão constitui obrigação autônoma e será devida pela prestação do serviço de leiloaria e pela conclusão da arrematação, observadas as disposições legais aplicáveis.

11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO IMÓVEL

O valor da arrematação será pago da seguinte forma:
a) pagamento à vista do valor integral da arrematação no prazo máximo de [24/48] horas após a confirmação da venda;
Os dados bancários e instruções para pagamento serão formalmente informados ao arrematante.
O pagamento somente será considerado realizado após a efetiva compensação e disponibilidade dos valores.

12. DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO E UTILIZAÇÃO DE FGTS

VENDA SEM CONDICIONAMENTO A FINANCIAMENTO:
A arrematação não ficará condicionada à obtenção de financiamento bancário, utilização de FGTS, carta de crédito, consórcio ou aprovação de crédito do arrematante.
A eventual negativa de crédito ou financiamento não afastará as obrigações assumidas pelo arrematante.

13. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

Após a confirmação do pagamento e cumprimento das obrigações previstas neste Edital, será formalizada a alienação do imóvel por meio do instrumento juridicamente adequado ao negócio.
O arrematante obriga-se a fornecer os documentos e comparecer para assinatura dos instrumentos necessários nos prazos solicitados.
A transferência definitiva da propriedade imobiliária somente ocorrerá com o registro do respectivo título aquisitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

14. DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA

Salvo disposição expressa em contrário neste Edital, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante:
a) ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis;
b) escritura pública, quando exigível;
c) emolumentos cartorários;
d) registro do título aquisitivo;
e) certidões exigidas em razão da aquisição;
f) despesas bancárias decorrentes de eventual financiamento;
g) demais despesas necessárias à transferência do imóvel para seu nome.

15. DOS TRIBUTOS, TAXAS E DÉBITOS DO IMÓVEL

A responsabilidade por IPTU, taxas municipais, contribuições condominiais e demais débitos incidentes sobre o imóvel observará a condição específica divulgada para o lote e o instrumento de formalização da venda.
CONDIÇÃO DO PRESENTE IMÓVEL: O Comitente Vendedor declara que o imóvel objeto deste edital encontra-se adimplente em relação à impostos e junto ao condomínio, prefeitura (I.P.T.U.), energia e água; sendo que a partir da data da venda, todas as despesas supracitadas correrão por conta do Arrematante.
Os interessados deverão analisar previamente as informações e documentos disponibilizados.

16. DA INADIMPLÊNCIA E DESISTÊNCIA DO ARREMATANTE

O arrematante que deixar de efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos ou descumprir injustificadamente as obrigações assumidas poderá ser considerado inadimplente.
Sem prejuízo das medidas legalmente cabíveis, poderão ser aplicadas, conforme o caso e respeitada a legislação aplicável:
a) perda dos valores pagos a título de sinal ou arras, quando juridicamente cabível;
b) cobrança da comissão da Leiloeira;
c) multa de [10%] sobre o valor da arrematação;
d) cobrança de perdas e danos efetivamente comprovados;
e) impedimento ou suspensão do cadastro na plataforma;
f) adoção das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.
A desistência imotivada após a confirmação da arrematação não eximirá o arrematante das

responsabilidades assumidas.

17. DA RESPONSABILIDADE PELO CADASTRO

O participante declara que todas as informações fornecidas em seu cadastro são verdadeiras.
O login e a senha são pessoais e intransferíveis.
Todo lance realizado através do cadastro do participante será considerado de sua responsabilidade.
A Mafetone Leilões e a Leiloeira não se responsabilizam pelo uso indevido de login ou senha por terceiros quando decorrente de culpa, negligência ou compartilhamento de dados pelo próprio usuário.

18. DAS FALHAS TÉCNICAS

A Leiloeira e a plataforma não serão responsáveis por falhas de conexão, equipamentos, internet ou sistemas de responsabilidade do participante.
Na ocorrência de falha técnica relevante na plataforma que possa comprometer a regularidade da disputa, a Leiloeira poderá suspender, cancelar ou prorrogar o lote, adotando as medidas necessárias para preservar a transparência e igualdade entre os participantes.

19. DA FACULDADE DO COMITENTE VENDEDOR

O Comitente Vendedor poderá, observada a legislação aplicável e antes da conclusão definitiva da venda:
a) retirar o imóvel do leilão;
b) suspender a oferta;
c) alterar condições mediante divulgação prévia;
d) analisar lances condicionais;
e) recusar propostas que não atendam às condições previamente estabelecidas.
A retirada ou suspensão do bem antes da conclusão da venda não gerará ao participante mero ofertante direito à aquisição do imóvel.

20. DA PROTEÇÃO DE DADOS

Os dados pessoais fornecidos pelos participantes serão tratados para fins de cadastro, identificação, prevenção a fraudes, cumprimento de obrigações legais e regulatórias, realização do leilão e formalização da venda.
O tratamento dos dados observará a legislação aplicável de proteção de dados pessoais.

21. DA PREVENÇÃO À FRAUDE E À LAVAGEM DE DINHEIRO

A Leiloeira poderá solicitar documentos e informações adicionais destinados à identificação do participante e à verificação da origem dos recursos, quando necessário ao cumprimento de obrigações legais, regulatórias ou de prevenção à fraude e à lavagem de dinheiro.
A recusa injustificada em fornecer documentação necessária poderá resultar na suspensão da operação e adoção das medidas legalmente cabíveis.

22. DA ACEITAÇÃO DO EDITAL

Ao realizar o cadastro e ofertar lance, o participante declara:
a) ter lido integralmente este Edital;
b) compreender todas as condições da venda;
c) ter ciência da situação do imóvel;

d) ter realizado ou renunciado voluntariamente à realização de vistoria prévia;
e) ter analisado ou assumido a responsabilidade pela análise da documentação disponível;
f) possuir capacidade financeira para cumprir a proposta realizada;
g) aceitar integralmente as condições do leilão.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

As imagens, vídeos e descrições disponibilizadas possuem finalidade informativa.
Os casos omissos serão analisados pelo Comitente Vendedor e pela Leiloeira, observada a legislação aplicável.
Eventuais comunicados, retificações ou aditamentos divulgados oficialmente pela Mafetone Leilões integrarão este Edital para todos os fins.
Recomenda-se aos interessados o acompanhamento da plataforma até o encerramento definitivo do lote.

24. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, observadas as regras legais de competência aplicáveis, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Edital e da alienação, ressalvadas as hipóteses de competência legal inderrogável.

Monte Aprazível, 20 de julho de 2026.

FERNANDES & COLETTI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
COMITENTE VENDEDOR

PRISCILA MAFETONE
LEILOEIRA OFICIAL - JUCESP Nº 1528
MAFETONE LEILÕES