LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n° 1.070, representante legal da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, nº 260 – Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03120-010, ou ainda, pelo telefone (11) 3230-1126, WhatsApp (11) 97830-1644, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo proprietário, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos das disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: **IMÓVEL: LOTE ÚNICO** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Dois Córregos, nº 1.751 – Jardim Noiva da Colina – Piracicaba/SP, CEP: 13295-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel situado no Bairro de Dois Córregos, em Piracicaba, denominado Chácara Nogueira, que, conforme retificação de área (AV-6), passou a ser descrito como uma Gleba de Terra com área de 167.137,98 m² (16,7138 hectares ou 6,9065 alqueires paulista), georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas ao Sistema UTM – Datum SIRGAS 2000, referente ao meridiano central 45°00', com perímetro descrito pelos vértices ACFM2058 a ACFM2078 e demais, confrontando sucessivamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 90.018 (Instituto de Desenvolvimento Tecnológico e Educacional de Piracicaba Ltda.), 90.017 (Município de Piracicaba), 46.546 (Antonio Lubiani), 3.849 (José Maria Bertaia e outros), 49.335 (Anderson Belmudes de Toledo e outros), 47.813 (Natalio Marchetto), 51.716 (José Rúbia), 51.598 (Alcides Schmidt), 47.812 (Jacinto Marchetto), 53.545 (Alcídio Rodrigues e outros), 53.544 (Francisco José Tagoada), 53.543 (Izaias Ferreira Martins), 53.542 (Brigida Christofoletti Correr), 53.541 e 35.690 (Bioagri Ambiental Ltda.), transcrição nº 46.273 (Rodolpho Lopes do Canto), 48.487 (AC Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda.), 76.939 (Jefferson Ferraz de Toledo), Avenida Dois Córregos, 59.142 (Odivaldo Luís Ducatti), 35.750 (Antonio Lubiani), 35.769 (Hermínio Lubiano), 81.251 (Solopróprio Vendas de Imóveis Próprios Ltda.) e 79.988 (Juliana Dedini Ometto e outros), fechando o perímetro, conforme descrição completa constante da matrícula. Conforme AV-4, a destinação do imóvel foi alterada de rural para urbana, estando localizado no perímetro urbano do Município de Piracicaba, de acordo com a Lei Complementar nº 186/2006.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	01.15.0054.0220.0000 (CPD nº 1593700)	
Matrícula Imobiliária n°	65.638	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

OBS: O imóvel está inserido na Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 (ZURB 1), conforme o zoneamento municipal, que admite edifícios residenciais multifamiliares, uso comercial/serviços de bairro e uso misto. Considerando a área de aproximadamente 167.137 m², os parâmetros urbanísticos indicam potencial construtivo de até 668.548,00 m² (CAMax 4,0), ocupação de até 116.996,00 m² no térreo (TO 70%) e manutenção de, no mínimo, 16.714,00 m² de área permeável (TP 10%). Eventual empreendimento permanece condicionado às diretrizes do Plano Diretor, da Lei de Uso

e Ocupação do Solo e à aprovação dos órgãos competentes, sob responsabilidade do Arrematante.
Débitos Tributários: Os débitos tributários serão quitados pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

Valor de Avaliação do Imóvel: R$ 75.000.000,00 (Out/2026).
Valor de Lance Mínimo: R$ 45.000.000,00 (correspondente a 60% do valor de avaliação),

02 – DATAS: A praça única terá início em **10 de novembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 17 de dezembro de 2026, às 14 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor do lance mínimo de R$ 45.000.000,00, para pagamento à vista. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário, assim como eventuais propostas de valor inferior a este patamar serão submetidas à apreciação do Comitente, que poderá aceitá-las, recusá-las ou apresentar contraproposta, sem obrigação de contratar. O lance que atender integralmente ao lance mínimo à vista e às demais condições deste edital produzirá efeitos vinculantes; as propostas submetidas à apreciação do Comitente somente produzirão efeitos vinculantes se aceitas pelo Comitente e pelo proponente. Em caso de aprovação de proposta de parcelamento diferente de financiamento bancário, a entrada deverá ser paga diretamente na conta do Comitente à título de ARRAS e o saldo restante na forma aprovada para o parcelamento/financiamento/garantias, que estarão inclusas nas clausulas e forma contratual do instrumento de compra e venda firmado após arrematação. O leilão será realizado de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com. Portanto, todas as ofertas devem ser realizadas exclusivamente pelo sítio eletrônico da gestora.

04 – PROPOSTA: Caso seja aceita proposta de pagamento parcelado, o valor da entrada (30% a definir) deverá ser pago diretamente ao Comitente, a título de arras, em até 24 horas, após a aceitação formal da proposta parcelada. A retenção ou restituição das arras, caso a aquisição não se concretize, observará a causa do desfazimento, a responsabilidade das partes e as condições estabelecidas no instrumento de aquisição, observada a legislação aplicável. Caso seja aceita proposta de compra intermediada por financiamento bancário, o arrematante terá 30 dias corridos, contados a partir da comunicação formal da aceitação, para providenciar junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação. Para o caso de pagamento parcelado, será necessária a aprovação do Comitente, que será manifesta em até 72 (setenta e duas) horas, considerando-se as condições cadastrais, a origem dos recursos e a capacidade financeira e de crédito do proponente. As condições de parcelamento, a correção monetária das parcelas e as garantias, como cláusula resolutiva e/ou alienação fiduciária, serão definidas no respectivo contrato de compra e venda.

05 – HORÁRIOS: Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF. O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: http://www.alfaleiloes.com.

06 – LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfa-leiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão. Antes de apresentar lance, o interessado deverá estar cadastrado e aprovado na plataforma da Alfa Leilões, mediante análise cadastral de idoneidade e capacidade financeira, estar especificamente habilitado no leilão deste imóvel e aceitar integralmente as condições do presente edital.

07 – PAGAMENTO: Na arrematação à vista, o preço deverá ser pago diretamente ao Comitente, em conta bancária por ele indicada, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão e a comunicação das instruções de pagamento. As propostas de pagamento parcelado ou mediante financiamento bancário dependerão de aceitação prévia e expressa do Comitente, observadas as condições e os prazos específicos previstos neste edital e no instrumento de aquisição. A aceitação de proposta condicionada não constitui aprovação automática do financiamento ou do parcelamento. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

08 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. Caso o Comitente recuse injustificadamente lance válido que atenda integralmente ao lance mínimo à vista e às demais condições deste edital, a comissão será devida pelo Comitente. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão ou da comunicação formal da aceitação da proposta, na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ n° 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 – FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Na modalidade de pagamento à vista, a posse será transmitida após a confirmação do pagamento integral do preço e o cumprimento das condições de formalização da aquisição. Na hipótese de pagamento parcelado, a imissão na posse dependerá de previsão expressa no instrumento de aquisição, aprovação do Comitente, pagamento da entrada e constituição das garantias contratualmente exigidas.

11 – POSSE DO ARREMATANTE: Na modalidade de pagamento à vista, a posse será transmitida após a confirmação do pagamento integral do preço e o cumprimento das condições de formalização da aquisição. Na hipótese de pagamento parcelado, a imissão na posse dependerá de previsão expressa no instrumento de aquisição, aprovação do Comitente, pagamento da entrada e constituição das garantias contratualmente exigidas.

12 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e prestarão assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária, inclusive eventuais retificações em documentos para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e arrematante.

13 – DÉBITOS DO IMÓVEL: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, e outras despesas, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como foros, laudêmios, 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; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores. Na hipótese de aceitação de proposta de pagamento parcelado, a responsabilidade pelos encargos incidentes entre a arrematação, a imissão na posse e a efetiva transferência da propriedade será do arrematante, nos termos do respectivo contrato de compra e venda.

14 – RESPONSABILIDADE DAS DESPESAS PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A formalização da aquisição ocorrerá mediante escritura pública ou outro instrumento juridicamente cabível, conforme a modalidade de pagamento aprovada e as garantias pactuadas. Em caso de pagamento à vista, será celebrada pelo Proprietário e Arrematante, Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do encerramento do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Arrematante. Havendo pendência documental declarada que impeça a formalização de referido documento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva. Na hipótese de aceitação de proposta de pagamento parcelado, a venda será formalizada por meio de contrato de compra e venda que contemple as condições e cronograma de pagamento, correção monetária, garantias ajustadas que incluem: arras, clausula resolutiva e alienação fiduciária vigente até que haja a completa e integral quitação de todo o valor ajustado entre as partes.

16 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE JUNTO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS: Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, 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.

17 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal.

18 – VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão extrajudicial, a Alfa Leilões poderá, no período de 18 de dezembro de 2026 a 31 de janeiro de 2027, receber propostas de compra diretamente dos interessados e apresentá-las ao Comitente, que poderá aceitá-las, recusá-las ou apresentar contraproposta, sem obrigação de contratar. Aceita a proposta, será devida pelo proponente a comissão de 6% (seis por cento) prevista no item 08. A realização de nova hasta pública dependerá de acordo expresso e por escrito entre o Leiloeiro e o Comitente, inclusive quanto ao novo preço mínimo e às demais condições.

19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260 – Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03120-010, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (11) 97830-1644, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

_____

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis