



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

LEILÃO EXTRAJUDICIAL (PRIVADO) DE CASA NO CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA BARBARÁ – GRAVATÁ/PE

DIOGO MATTOS DIAS MARTINS - Leiloeiro Oficial registrado na JUCEPE sob nº 381, estabelecido na Avenida Governador Agamenon Magalhães, nº 4779, Empresarial Isaac Newton, sala 903 – Ilha do Leite – Recife – PE, telefone: (81) 3132.5966, torna público que, devidamente autorizado pelo proprietário M. V. L. B. inscrito no CPF 065.xxx.xxx-25, proprietário do imóvel, doravante denominado VENDEDOR, promoverá a venda do bem relacionados abaixo, através de “LEILÃO ELETRÔNICO”, que será iniciado com a publicação do Edital no site e encerrar após o pregão ao vivo, a ser realizado no dia 13/04/2026 às 14h00min. O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva.

SOBRE OS BENS

- (A) **GARANTIA:** Os bens serão vendidos NO ESTADO em que se encontram.
- (B) Em caso de dúvida ou na impossibilidade de visitar os bens, não devem ser ofertados lances, pois os mesmos não poderão ser cancelados e não serão aceitas reclamações ou devoluções após a arrematação.
- (C) O referido bem é de propriedade do vendedor e será alienado livre de ônus.

DATA(S), HORÁRIO(S) E LOCAL(IS)



LEILÃO ÚNICO: 17 de junho de 2026 às 10h



LOCAL ELETRÔNICO:

SÍTIO – WWW.INOVALEILAO.COM.BR (procurar o link do leilão no site)

***Exige-se cadastro prévio, não deixe para última hora. Cadastre-se e arremate. Fique Atento**



LEILOEIRO PÚBLICO E OFICIAL

SR. DIOGO MATTOS DIAS MARTINS – JUCEPE 381

VISITAÇÃO DOS BENS

Referente a visitação dos bens, ela precisa ser agendada através do e-mail – diogo@inovaleilao.com.br. Preferencialmente aos sábados, das 7h às 16h.



OBSERVAÇÕES:

- O **VENDEDOR**, reserva-se no direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não arrematação realizada por **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR** ou a terceiros, a seu exclusivo critério.
- O percentual de lance mínimo não vincula ou pressupõe o deferimento do lance apresentado, ainda que supere o valor mínimo pré-estabelecido. Ele será submetido a apreciação do **VENDEDOR**, que irá homologar ou não a arrematação.

RELAÇÃO DE BENS

CONDOMÍNIO FAZENDA SANTA BÁRBARA, JARDIM SANTANA, QUADRA 4, LOTE 31, GRAVATÁ/PE.

Casa com 5 suítes, área construída de 600m², situado em terreno de 3.000m², com vista totalmente definida, com varanda gourmet, cozinha, sala de visitas, sala de tv, lavabo, suíte master que possui closets e banheiros masculino e feminino e espaço para instalação de jacuzzi entre os dois banheiros, sala de jogos com lavabo e espaço p adega, 3 suítes internas, além de 1 suíte externa, dispendo ainda de área de serviço externa com dois quartos para funcionários (cada um com banheiro próprio) e lavanderia. A casa também possui no subsolo espaço para sauna e academia e depósito. Na área externa da casa Garagem coberta e cisterna para 65 mil litros. (casa servida com água da Compesa). Matrícula: 21661

Estrutura do condomínio:

- Quadra poliesportiva
- Quadra de tênis
- Quadra de beach tênis
- Campo de bocha
- Quadra de Pickleball
- Baias para cavalos
- Espaço gourmet
- Salão de festas
- Piscina
- Academia
- Lago com pedalinho
- Cavalgadas e Trilhas

Condomínio: R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)

Observação: Os móveis soltos e objetos guardados na casa não entram na negociação.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)

LANCE MÍNIMO: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos reais)

CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO E REGRAS GERAIS

1. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, na condição de pagamento à vista, obedecidas às condições deste Edital.
2. Sendo o pagamento à vista, o proponente/arrematante vencedor, terá o prazo de 03 (três) dias depois da comunicação expressa (até 5 dias úteis após o leilão – formalizada por e-mail) que venceu o certame para: (i) efetuar o pagamento da totalidade do preço; (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial; (iii) apresentar a documentação indicada no presente Edital. No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito e, eventualmente, caso o comitente autorize, será considerado o segundo maior lance (se houver).
 - 2.1 Sendo o pagamento à prazo/parcelado, o proponente/arrematante vencedor, terá o prazo de 03 (três) dias depois da comunicação expressa (até 5 dias úteis após o leilão – formalizada por e-mail) que venceu o certame para: (i) efetuar o pagamento do sinal de 25% (vinte e cinco por cento) do preço e o saldo poderá ser pago em até 30 (trinta meses), com correção mensal do IPCA**; (ii) efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial; (iii) apresentar a documentação indicada no presente Edital.

** Para o parcelamento ser admitido, será solicitada uma garantia, carta fiança ou seguro.
 - 2.2 No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda será cancelada de pleno direito e, eventualmente, caso o comitente autorize, será considerado o segundo maior lance (se houver).

*Todos os pagamentos supracitados deverão ser efetivados, através de TED, PIX ou transferência bancária de conta corrente de titularidade do COMPRADOR para contas correntes bancárias do VENDEDOR e LEILOEIRO, as quais serão informadas por ocasião da comunicação supracitada.
3. Serão aceitos lances via internet por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro. Os horários considerados para este leilão serão sempre os de Recife-PE. Os interessados estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, sendo pressuposto para a oferta de lances, ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma “eletrônico”, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro (www.inovaleilao.com.br), bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste edital.
4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema eletrônico no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance no 01 (um) minuto antecedente ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) encerrado, caso este, não receba lances durante o minuto final, ficando como vencedor o último lance ofertado.
5. O VENDEDOR, reserva-se no direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não arrematação realizada por COMPRADOR que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o VENDEDOR ou a terceiros, a seu exclusivo critério.



6. A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.
7. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram. Assim, o COMPRADOR, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, bem como verificar os imóveis “in loco” e as respectivas documentações imobiliárias pertinentes, cientificando-se de todas as características e circunstâncias do Edital, consultando, se entender necessário, parecer de advogado, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação da proposta.
8. O VENDEDOR não se responsabiliza pelo atendimento de notificações e pagamento de multas, relativas ao estado de conservação do imóvel, exemplificativamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., ficando a cargo do COMPRADOR tais providências, da arrematação em diante.
9. O VENDEDOR não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, cabendo ao COMPRADOR cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.
10. A propriedade do imóvel, será transmitida ao COMPRADOR depois de liquidado o pagamento do preço total. Nessa circunstância, será transmitida a posse direta do imóvel e todos os direitos, referentes ao imóvel arrematado, inclusive será apresentada cópia de documento.
11. O VENDEDOR é responsável, até a data da aceitação do lance vencedor do leilão, por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo. Todos os impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir dessa data, correrão por conta do COMPRADOR, que O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, etc. do imóvel neste Edital e Anexos, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil, observando-se inclusive, o quanto disposto no item 3.18.1 e 3.19 infra.
12. O VENDEDOR esclarece que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão, surgir qualquer ação judicial envolvendo o imóvel alienado, o VENDEDOR apenas se manifestará ao COMPRADOR sobre tais ações, após o recebimento do mandado de citação, hipótese em que o VENDEDOR responderá integralmente por evicção de direitos, na forma da lei e nos autos do processo.
13. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e UIF (Unidade de Inteligência Financeira) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.
14. Para fins de cumprimento da legislação acima mencionada e com o intuito de identificar os clientes e a procedência dos recursos que serão utilizados na aquisição dos imóveis objetos do presente Leilão, o



COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, a ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

15. Caso o COMPRADOR seja representado por procurador legalmente nomeado, na forma do item 2.2, alínea “c” do presente Edital, obriga-se a fazer constar expressamente na procuração pública que outorgar a terceiros, poderes para, em seu nome, assinar a ficha cadastral para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998, sob pena de não concretização da venda.

16. A venda será à vista, ficando condicionada à aprovação interna do VENDEDOR, que será feita em até 05 (cinco) dias após o leilão. E ainda, mediante a assinatura pelo Adquirente (pessoa física ou jurídica) da Ficha Cadastral e apresentação dos documentos abaixo indicados, podendo a critério do VENDEDOR serem solicitados outros: 1 – Pessoa Jurídica: contrato social e duas últimas alterações, se houver, balanço patrimonial, CNPJ da empresa, RG e CPF dos sócios; instrumento público, com poderes específicos de representação para o evento e prazo de até 90 (noventa) dias: Havendo óbices à formalização da venda, a critério exclusivo do VENDEDOR, o COMPRADOR será cientificado da impossibilidade de concretização do negócio, com o consequente distrato do Auto/Ata do Leilão, dessa forma o VENDEDOR ficará liberado para alienar o imóvel a terceiros.

17. PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

17.1 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital.

Pagamento à vista - em até 05 (cinco) dias úteis, depois de comunicado expressamente que venceu o certame.

Pagamento parcelado – sinal de 25% e o saldo em até 30 meses, com correção mensal pelo IPCA.

17.2 Decorrido o prazo acima e não sendo concluída a liquidação do arremate (por motivos do comprador), será aplicada a condição resolutiva, extinguindo se, de pleno direito, a venda e compra.

18. COMISSÃO DO LEILOEIRO

18.1 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o COMPRADOR deverá efetuar no ato da arrematação, além do pagamento do preço total ou do sinal, conforme o caso, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão de leiloeiro.

18.2 O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o VENDEDOR desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR.

19. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO

19.1 Uma vez quitado o preço da arrematação e cumpridas pontualmente todas as obrigações decorrentes do Leilão, e desde que não existam pendências do imóvel ou das partes, o VENDEDOR outorgará a escritura definitiva de venda e compra ao COMPRADOR, cujas despesas cartoriais correrão exclusivamente por conta do COMPRADOR.

19.2. A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da escritura de compra e venda, caberá exclusivamente do COMPRADOR.

19.3 Após a entrega ao COMPRADOR pelo VENDEDOR de todos os documentos relativos ao imóvel adquirido, o

COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo máximo de 180 (cento oitenta dias) dias, contados da data do recebimento dos documentos, certidão comprovando a transferência da propriedade do imóvel com o registro do instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

19.4 A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao VENDEDOR, cobrar de imediato do COMPRADOR multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

19.5 Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

19.6 O competente instrumento aquisitivo será firmado com o arrematante cujo nome constar do recibo de pagamento do preço à vista. É vedada a cessão ou transferência, pelo COMPRADOR, dos direitos decorrentes da arrematação.

19.7 Os instrumentos de aquisição (Auto/Ata de Leilão, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, Escritura Pública), não serão firmados com Firmas Individuais.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas, através do e-mail contato@inovaleilao.com.br ou do telefone: (81) 3132.5966.

20.2 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo COMPRADOR de todas as condições estipuladas neste Edital e em seus Anexos.

20.3 Fica eleito o Foro da Comarca de Recife, para que sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste edital.

DÚVIDAS E INFORMAÇÕES, ENTRAR EM CONTATO COM O LEILOEIRO

contato@inovaleilao.com.br

(081) 3132.5966

(081) 3061.0818

Recife, 05 de maio de 2026