



EDITAL DE LEILÃO Nº 0260/2025

1. DO PREÂMBULO

Os Sr Ademir Barbosa, também representando a ABESP EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS EIRELLI CNPJ 08.529.568/0001-06 com sede na Rua Felipe Assad Karan nº 512 Sala 01 Estancia Jockey Club na Cidade de São José do Rio Preto-SP, em conformidade com os dispositivos legais da na forma da Lei nº 9.514/97 e demais legislações pertinentes, visando o conhecimento de todos os interessados, vem tornar público que fará realizar o leilão no dia 23/05/2025 as 12:00, ONLINE dos bens especificados no **ANEXO I**, através de Leiloeiro Público Oficial Sr. Luís Fernando de Oliveira Alves JUCESP Nº 1359 e de acordo com as regras e especificações deste Edital e normas do Comitente/Vendedor.

2. DO OBJETO

- 2.1. Constitui objeto do presente edital a alienação dos imóveis comerciais, terrenos áreas e sítios, relacionado no **Anexo I** deste edital.
- 2.2. **Os bens doravante mencionados serão vendidos no estado e condições que se encontram, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.**
- 2.3. As fotos constantes do site www.gracindoleiloes.lel.br são meramente ilustrativas, devendo o arrematante visitar e vistoriar os bens.

3. DO HORARIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

- 3.1. Poderá os interessados oferecer lances através do site www.gracindoleiloes.lel.br devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao mesmo estando ciente das normas por ele impostas.
- 3.2. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.
- 3.3. Os lances on-line iniciarão no dia 09/05/2025 e a abertura da sessão ocorrerá no dia 23/05/2025 a partir das 12:00 horas com encerramento randômico conforme normas do site.
- 3.4. Os bens serão leiloados e finalizados item a item, podendo ser reiniciado o procedimento para o lote que não obtiver lances em primeira chamada ou permanecerem em aberto conforme disposto no item 9.9.

4. DO HORÁRIO, LOCAL, VISITACÃO AOS BENS:

- 4.1. **Visitação dos lotes do dia 12/05 a 23/05 mediante agendamento no Cel/Whatsapp 18 98169-3109.**

Endereços:

Lote 01: Avenida Potirendaba, 2467 - Jardim Luzia - São José d Rio Preto/SP
Localização no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/2oxEpYPadjTJScwN7>



Lote 02: SP-355 & Av. Marginal Bady Bassitt - SP, 15115-000

Localização no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/EpZhP7z8Tsrnhqzq8>

Lote 03: Av. Marinheiro, 1000 - Jardim Tropical, Cardoso - SP, 15575-010

Localização no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/dRxaDQGAtiXRA8NV8>

Lote 04: Área Rural Rodovia Assis Chateaubriand de São José do Rio Preto Denominação 'Sítio São José'

Localização Aproximada no Google <https://maps.app.goo.gl/goiRi9BfqNtcMs3c8>

Lote 05: Area Rural em Registro-SP

Localização no Google Maps:

Lote 06: Rua Sergio Manoel Sales Domingos, Bairro Parque Residencial Ferrarez - Votuporanga/SP

Localização no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/SMX4esjtY24zQdDs6>

Lote 07: Rua Sergio Manoel Sales Domingos, Bairro Parque Residencial Ferrarez - Votuporanga/SP

Localização no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/SMX4esjtY24zQdDs6>

Lote 08: Rua Sergio Manoel Sales Domingos, Bairro Parque Residencial Ferrarez - Votuporanga/SP

Localização no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/SMX4esjtY24zQdDs6>

Lote 09: Rua Felipe Assad Karam, 512 - Jardim Luzia - São José d Rio Preto/SP

Localização no Google <https://maps.app.goo.gl/TSrmyRZ3AsnFZwXx6>

5. DO ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

- 5.1. Os Imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” no estado de conservação em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas no edital, catalogo e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou titulo for, não sendo cabível, portanto pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.
- 5.2. As multas, impostos e quaisquer taxas que incidem ou que venham a incidir sobre os bens que estão sendo levados a leilão serão por conta do arrematante do respectivo imóvel, devendo os valores serem levantados com antecedência pelos interessados.
- 5.3. O Leiloeiro Público Oficial e o Comitente/Vendedor não se enquadram na condição de fornecedores, intermediários, ou comerciantes, sendo aqueles, meros mandatários, ficando EXIMIDOS de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer



responsabilidade em caso de evicção (art. 448, do Código Civil Brasileiro) e ou tributária, relativamente aos bens alienados (vendidos).

6. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS:

6.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados nominalmente ao leiloeiro em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, através do Telefone/Whatsapp (18) 98169-3109 ou via INTERNET, por meio do e-mail contato@gracindoleiloes.llel.br.

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

7.1. Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes e as pessoas jurídicas devidamente constituídas que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório.

8. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE:

8.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do portal www.gracindoleiloes.llel.br.

8.2. Para a participação do leilão, por meio do portal www.gracindoleiloes.llel.br os interessados deverão se cadastrar no portal a partir de e-mail próprio, criar sua senha de acesso e encaminhar os devidos documentos para ativação do cadastro conforme normas do site.

8.2.1. Se pessoa física:

- 8.2.1.1. Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade — RG ou a CNH.
- 8.2.1.2. Comprovante de emancipação, quando for o caso.
- 8.2.1.3. Comprovante de endereço atualizado.

8.2.2. Se pessoa jurídica:

- 8.2.2.1. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas — CNPJ.
 - 8.2.2.2. Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada).
 - 8.2.2.3. Última alteração contratual
 - 8.2.2.4. Inscrição estadual e municipal se for o caso.
 - 8.2.2.5. Comprovante de endereço atualizado.
- 8.2.3. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da equipe do Leiloeiro em horário comercial pelo telefone (18) 98169-3109.
- 8.2.4. Serão aceitos lances online (via internet) apenas daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site.
- 8.2.5. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta,



8.2.6. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

9. DOS LANCES DA ARREMATACÃO:

- 9.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital.
- 9.2. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, devendo acessar o site com seu login e senha, observando o valor mínimo para o objeto constante do anexo I desse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o maior lance por este desde que homologado pelo Comitente.
- 9.3. Conforme disposto no item 3.2, poderão os interessados já cadastrados se habilitarem no leilão e enviar os lances no lote de seu interesse através do portal do leiloeiro.
- 9.4. Os lotes serão leiloados na data de abertura da sessão, sendo finalizados um a um de forma randômica conforme disposições da plataforma.
- 9.5. Na sucessão de lances no leilão online, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa no portal.
- 9.6. Os valores apresentados no Anexo I deste edital não correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo Comitente/Vendedor, devendo o valor final apurado para cada lote do leilão passar por homologação/aceitação do Comitente.
- 9.7. Os lances iniciais poderão ser reavaliados por conveniência administrativa, mediante aprovação prévia do Comitente e Leiloeiro.
- 9.8. O Leiloeiro se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.
- 9.9. **Caso o bem não receba oferta de lances na abertura da sessão o mesmo ficará disponível para recebimento de ofertas no site do leiloeiro até às 24:00 horas do mesmo dia.**
- 9.10. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.
- 9.11. É facultado ao Comitente e Leiloeiro, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.
- 9.12. As documentações (nota de arrematação e ata do leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo Comitente elou Leiloeiro. Devendo, caso seja autorizada, apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida.
- 9.13. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances elou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 8.666/93:



Art. 90. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa

Art. 93. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

Art. 95. Afastar ou procura afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo: pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

10. DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS:

- 10.1. **O valor do lance a vista deverá ser pago integralmente, mais o valor correspondente à comissão do leiloeiro, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, deverá ser pago por PIX Celular 18 98169-3109 ou Transferência Bancária em conta em favor do Leiloeiro Luís Fernando de Oliveira Alves Banco Sicoob 756 Agência 3188 conta 60.301-5.**
- 10.2. **O arrematante terá o prazo de 03 (três) dias úteis, contado da sessão do leilão para pagamento dos valores de arrematação a vista e comissão do leiloeiro.**
- 10.3. Em caso de pagamento com cheque, havendo sustação ou devolução do cheque por parte do arrematante, seja por insuficiência de fundo ou outros, o mesmo será encaminhado, para as providências jurídicas, uma vez que cabe ao comitente a cobrança de 20% do valor arrematado a título de multa, e ao leiloeiro mais 5% (cinco por cento) de comissão, conforme artigo 39, capítulo II, decreto nº 21.981.
- 10.4. Uma vez confirmado o lance, não se admitirá a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de infringir o Artigo 335 do Código Penal Brasileiro e penalidades nos termos da lei 8.666/1993.
- 10.5. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total dos lote(s) arrematado(s) e só se procederá à entrega de qualquer bem após o pagamento de todos.
- 10.6. Se transcorrido o prazo de 72 horas (3 dias) e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos à título de multa:
 - 10.6.1. Valor de 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor: será recolhido ao Contratante a título de multa;
 - 10.6.2. Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor: será utilizado para pagamento da comissão do leiloeiro.



- 10.6.3. Não é permitido a utilização do FGTS, de Financiamento imobiliário e nem cartas de credito para adquirir imóveis no leilão.
- 10.6.4. Até a data da lavratura da Escritura Publica de Compra e Venda ou sem Alienação fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando a venda não atender aos interesses do comitente (ainda que se enquadre nas condições do leilão), ou nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituído ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), renunciando o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.
- 10.6.5. Em relação aos imóveis arrematados á vista, será outorgada a Escritura Publica de compra e venda pelo COMITENTE. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras publicas de Compra e Venda com ou sem alienação Fiduciária será escolhido pelo COMITENTE. Caso haja pendências documentais, ficara facultado ao COMITENTE celebralas o compromisso Particular de Compra e Venda. Nessa Hipótese, a Escritura Publica de Compra e Venda será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do COMITENTE, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço dos imóveis e do cumprimento, pelo ARREMATANTE das demais obrigações assumidas no contrato.
- 10.6.6. Todos os Instrumentos públicos e particulares necessários a formalização da Compra e Venda serão formalizados no mínimo de 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.
- 10.6.7. Não ocorrendo à assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do COMITENTE, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra dos bens imóveis, excluindo-se o valor pago a titulo de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização de acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado os imóveis a vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelos imóveis a título de multa, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro.
- 10.6.8. Todos os prazos acima referidos serão prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.
- 10.6.9. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Publica ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficara sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o COMITENTE não poderá ser responsabilizado pelo atraso.



- 10.6.10. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras publicas na matricula imobiliária.
- 10.6.11. O pagamento com cheque será confirmado apenas após a compensação.
- 10.6.12. Outorgada a Escritura publica de Compra e Venda o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipótese de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMITENTE, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelos imóveis junto a administração do condomínio ao qual os imóveis eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia.

11. DA ATA:

- 11.1. Após os tramites do Leilão, será lavrado Ata, na qual figurará os bem(s) vendido(s), bem como a correspondente identificação dos arrematantes e em especial os fatos relevantes.

12. Responsabilidade Do Leiloeiro:

- 12.1. **É de responsabilidade do Leiloeiro somente a expedição da Nota de Venda em Leilão (Nota de Arrematação) que será entregue ao arrematante e, a mesma possui fé pública, é documento hábil para a devida comprovação de propriedade pelo arrematante.**

13. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE E DESPESAS:

- 13.1. São de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providencias necessárias á Transferência dos imóveis arrematados e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipótese de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.
- 13.2. Transferência de propriedade, bem como a retirada dos documentos junto ao Comitente e todas as despesas com remoção do bem, correrão por conta do arrematante.
- 13.3. Todas as despesas para regularização de documentos de transferência, incluindo: taxas, multas ou qualquer outro valor vinculado ao veículo, será de responsabilidade de quitação do licitante vencedor.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:



- 14.1. As fotos dos bens disponibilizados no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de ajudarem na participação dos licitantes. Assim sendo, a manifestação de interesse na arrematação de qualquer lote só deve se dar após visita física para aferição das condições reais dos bens e veículos.
- 14.2. A participação do licitante neste leilão importa no pleno conhecimento e aceitação das normas deste edital.
- 14.3. Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Comitente e Leiloeiro como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.
- 14.4. A licitação não importa necessariamente em proposta de venda por parte do Município, podendo revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de opostas.
- 14.5. Fica reservado ao Comitente e ao Leiloeiro, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital até a homologação do leilão.
- 14.6. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.
- 14.7. Faz parte integrante deste edital:
- São José do Rio Preto-SP, 09 de maio de 2025

ANEXO I

RELAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS.

Lote	Descrição	Tipo do bem	Valor Inicial
01	SALÃO COMERCIAL DE 3.200 MT ² COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO AVENIDA POTIRENDABA, 2467 EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Imóvel	6.500.000,00
02	ÁREA DE 14 MIL METROS QUADRADOS NA CIDADE DE BADY BASSITT-SP	Imóvel	6.500.000,00
03	SALÃO COMERCIAL NA CIDADE DE CARDOSO-SP - duas matriculas Terreno 30 mts de frente por 35,60 de fundo na esquina totalizando 1068 mt ² e Terreno 30,00 mts de frente por 5,40 de fundo na esquina totalizando 162 mt ² .	Imóvel	1.500.000,00



GRACINDO LEILÕES

04	ÁREA DE 10 ALQUEIRES PARA DESMEMBRAMENTO IDEAL PARA LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.	Imóvel	7.000.000,00
05	SITIO DE 7,5 ALQUEIRES EM REGISTRO-SP NECESSITA FAZER RETIFICAÇÃO DE ÁREA	Imóvel	280.000,00
06	TERRENO 10X20 QUADRA Nº 12 11.02 LOTE 23 BAIRRO PARQUE RESIDENCIAL FERRAREZ EM VOTUPORANGA-SP / adquirindo os 03 lotes aumenta o terreno para 600 mt ² , pois são vizinhos.	Imóvel	35.000,00
07	TERRENO 10X20 QUADRA Nº 12 11.02 LOTE 24 BAIRRO PARQUE RESIDENCIAL FERRAREZ EM VOTUPORANGA-SP / Adquirindo os 03 lotes aumenta o terreno para 600 mt ² , pois são vizinhos.	Imóvel	35.000,00
08	TERRENO 10X20 QUADRA Nº 12 11.02 LOTE 25 BAIRRO PARQUE RESIDENCIAL FERRAREZ EM VOTUPORANGA-SP/ Adquirindo os 03 lotes aumenta o terreno para 600 mt ² , pois são vizinhos.	Imóvel	35.000,00
09	ÁREA COMERCIAL DE 12.600 MT ² CONTENDO UM SOBRADO PISCINA E PEQUENO BARRACÃO, LOCAL EXCELENTE LOCALIZAÇÃO	Imóvel	6.800.000,00