

## EDITAL DE VENDA PÚBLICA EXTRAJUDICIAL

**JAN NICOLAU BAAKLINI**, brasileiro, pessoa física, inscrito no CPF nº 150.\*\*\*.\*\*\*-\*\*, estabelecido na cidade de Jaboticabal – SP, **doravante denominado COMITENTE (VENDEDOR)**, e, de outro lado, **MARCELO FUAD CAVALLI YARID**, Matrícula JUCESP nº 768, inscrito no CPF nº 180.661.078-70, com endereço a Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 870, Sala 305, 3º andar, Iguatemi Empresarial, Vila do Golf – CEP 14027-250, nesta cidade de Ribeirão Preto – SP, **doravante designado LEILOEIRO**, realizará venda pública extrajudicial através de propostas para alienação do bem imóvel, considerando-se vencedora a maior proposta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, regendo-se o presente leilão pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos nº 21.981 de 19.10.32 e 22.427 de 01.02.33, e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

**MODALIDADE:** VENDA PÚBLICA (ATRAVÉS DE PROPOSTAS)

**DATA:** 02/07/2026 - O recebimento dos lances (propostas) terá início a partir da publicação do presente edital, que se dará de forma eletrônica, por meio do portal do leiloeiro, encerrando-se a partir das 13h00 (horário oficial de Brasília) na data designada para o leilão.

**ENDEREÇO ELETRÔNICO:** [www.ouroleiloes.com.br](http://www.ouroleiloes.com.br)

**CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** MAIOR PROPOSTA, IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR MÍNIMO.

### 1. DOS BENS

**IMÓVEL MATRÍCULA 98.661 DO CRI DE JACAREÍ – SP:** Um imóvel rural, situado no Bairro do Mandi também conhecido por Bairro da Figueira, contendo a área de 28,4450 hectares, com frente para a Rodovia Presidente Dutra (BR 116), sentido Rio de Janeiro – São Paulo, que assim se descreve: inicia-se a descrição do perímetro no vértices AJ5-M-2511, de coordenadas Longitude: -46°04'01,959", Latitude: -23°18'32,204" e Altitude: 643,97 m, divisa com o imóvel matriculado sob nº 54.435, deste segue confrontando com o referido imóvel, com os azimutes e distâncias conforme descrito em matrícula.

**Cadastro Fiscal:** Código do imóvel no INCRA: nº 635.081.002.950-4 – Denominação do imóvel: Sítio Jucamar - Área total: 27,9000 ha - Módulo Fiscal: 12,00 ha - Nº de módulos fiscais: 2,3250 - Módulo rural: não consta - Nº de módulos rurais: 0,00 – Fração mínima de parcelamento: 2,00 ha – Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: nº 8.053.143-1.

**Observação:** Conforme AV-1-98.991, O imóvel desta matrícula encontra-se inscrito sob nº 35244020315341 no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo (SICAR – SP), conforme comprovantes eletrônicos emitidos em 24/06/2021, em cuja inscrição consta a indicação do SICAR-Federal: SP-3524402-AC4DE04D26014DE29D71FAC09C7EC1C3, e de uma **área destinada à RESERVA LEGAL, abrangendo 5,2570 há.**

**Localização:** Rodovia Presidente Dutra (BR 116), sentido Rio de Janeiro – São Paulo, Bairro do Mandi também conhecido por Bairro da Figueira, Jacareí – SP

**Avaliação:** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)

### 2. DA AUTORIZAÇÃO LEGAL

O imóvel é de propriedade da empresa COMITENTE Gold Business Empreendimentos e Consultoria S.A, a assinatura do presente edital, valida a autorização para venda do(s) imóvel(is) aqui descritos.

### 3. DA PARTICIPAÇÃO

Poderão participar do certame, pessoas físicas maiores ou emancipadas, e pessoas jurídicas regularmente constituídas, portadoras de documentos de Identidade, CPF ou CNPJ.

Os participantes deverão efetuar seu cadastramento, conforme as regras estabelecidas no endereço eletrônico [www.ouroleiloes.com.br](http://www.ouroleiloes.com.br).

Quaisquer esclarecimentos quanto ao cadastramento poderão ser obtidos através do endereço eletrônico: [www.ouroleiloes.com.br](http://www.ouroleiloes.com.br) ou pelos telefones (16) 99784-4030, (16) 3902-3333 ou pelo e-mail: [contato@ouroleiloes.com.br](mailto:contato@ouroleiloes.com.br).

#### **4. DO PREÇO MÍNIMO DE VENDA (PREÇO DE RESERVA)**

O preço de reserva é o valor mínimo estipulado pelo COMITENTE para a venda do bem.

O valor do **lance inicial** exibido no portal não corresponde ao preço de reserva.

O preço de reserva não será revelado aos interessados.

Lotes encerrados com **lances condicionais**, serão sujeitos à posterior aprovação do COMITENTE, válidos por até 05 (cinco) dias úteis após a data do leilão.

Aprovado o lance, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço e da comissão do leiloeiro no prazo de 02 (dois) dias úteis subsequentes. Caso não aprovado, o lance será desconsiderado, sem qualquer obrigação ao proponente.

#### **5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS**

À VISTA e PARCELADO.

**Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.**

A proposta parcelada se dará mediante pagamento de 20% (vinte por cento), à vista, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a partir da homologação da proposta, e o restante em, no máximo, 60 parcelas mensais, devidamente corrigidas pela taxa SELIC mais 0,5%

#### **6. DO PAGAMENTO AO LEILOEIRO**

Comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, à vista, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a partir da homologação da proposta.

Não haverá devolução da comissão em caso de desistência do comprador.

#### **7. DAS CONDIÇÕES PARA VISITAÇÃO**

Os interessados poderão conhecer e visitar o local do imóvel, em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização do certame, tomando conhecimento de todos os aspectos referentes às condições do imóvel.

As visitas deverão ser agendadas previamente através do telefone nº (16) 99784-4030 ou [contato@ouroleiloes.com.br](mailto:contato@ouroleiloes.com.br) das 08h às 10h e das 13h às 16h.

As fotos do imóvel estarão disponíveis no portal [www.ouroleiloes.com.br](http://www.ouroleiloes.com.br).

Os interessados em participar do certame deverão analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este certame, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

## **8. DA RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR (ADQUIRENTE)**

A iniciativa necessária à lavratura da escritura e todas as despesas, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis, despesas cartorárias e registrais (escrituras, registros, averbações, etc), certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários.

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Comitente/Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Comitente não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

## **9. DOS DÉBITOS**

Os débitos de IPTU, CONDOMÍNIO E QUAISQUER ÔNUS TRIBUTÁRIOS existentes até a data da venda serão quitados pelo COMITENTE, após a arrematação, no prazo de até 05 dias úteis para regularização. Eventuais débitos posteriores à data da venda correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

## **10. DA ESCRITURA PÚBLICA**

Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, a Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser realizada e assinada em até 30 (trinta) dias, devendo ser registrada na matrícula do imóvel pelo Comprador que deverá apresentar ao Comitente no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 30 (trinta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, sob pena de ser cobrada do Comprador multa de 10% (dez por cento), tomando por base o valor do imóvel.

## **11. DAS CONDIÇÕES E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS**

Não reconhecerá o COMITENTE qualquer reclamação de terceiros com quem venham os compradores a transacionar os imóveis objetos deste edital.

Os imóveis serão vendidos em caráter “ad corpus” e no estado em que se encontram, sendo que as descrições mencionadas em editais, jornais e outros meios de divulgação, são meramente enunciativos e seguem descrição constante em registro imobiliário, não podendo o Comprador alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

## **12. DA EVICÇÃO**

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do Comitente (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o COMITENTE responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição,

constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o Comprador automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do COMITENTE pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável, do valor relativo ao sinal e às parcelas do preço pagas pelo imóvel até a data da restituição.

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

### **13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

A participação no presente certame público implica, quando o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Venda Pública Extrajudicial", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes. Os compradores serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. No caso de o comprador desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, serão convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances, os quais serão consignados no auto de arrematação.

O COMITENTE prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda, por meio do LEILOEIRO e/ou demais REPRESENTANTES. Outras informações sobre o certame também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de Jaboticabal – SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste edital.

O presente edital será publicado no site [www.ouroleiloes.com.br](http://www.ouroleiloes.com.br) e permanecerá disponível até a data de encerramento das propostas.

Ribeirão Preto – SP, 22 de outubro de 2025.

---

JAN NICOLAU BAAKLINI

---

MARCELO FUAD CAVALLI YARID