

EDITAL DE LEILÃO PARTICULAR DE IMÓVEL RURAL

O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL **EUSTÁCIO MEDEIROS NEVES**, devidamente matriculado perante a Junta Comercial do Estado da Bahia, sob o nº 01/0920285, com escritório situado à Rua Floriano Peixoto, 207, bairro Alto Maron, Itabuna-BA., telefone 73-98838-3783, e-mail eustacioneves@hotmail.com, torna público que realizará **LEILÃO PARTICULAR (EXTRAJUDICIAL)** do imóvel rural denominado “**FAZENDA CORAÇÃO**”, nos termos e condições adiante especificados:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO LEILÃO

1.1. O imóvel rural objeto deste leilão possui as seguintes características:

Denominação: FAZENDA CORAÇÃO

Área Total: 273 (duzentos e setenta e três) hectares, 34 (trinta e quatro) ares e 66 (sessenta e seis) centiares

Localização: Zona Rural do Município de COARACI, Estado da BAHIA

Localização:

- situada no lugar Ribeirão da Palha, no Município e Comarca de Coaraci/BA

Matrícula: nº 2.431.R.02, fls. 03 do Livro 02 de Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Coaraci/BA, em data de 04 de novembro de 2004.

Benfeitorias: 02 km do centro, 500m do asfalto, Energia e água, Georreferenciada, 02 casas de trabalhador, 01 Depósito, 01 Barcaça e 01 secador solar, 10 ha de cacau e 150 ha de pasto, matas e capoeiras, Cerca elétrica com 38 divisões, 01 rio, 05 represas, 02 córregos perenes e 03 nascentes, Curral com balanção.

1.2. O imóvel será alienado nas condições em que se encontra, cabendo ao interessado realizar vistoria prévia mediante agendamento com o leiloeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1. O presente leilão é realizado na modalidade **PARTICULAR (EXTRAJUDICIAL)**, por livre e espontânea vontade do proprietário, com fulcro no artigo 1.267 e seguintes do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), no Decreto nº 21.981/1932, que regulamenta a profissão de leiloeiro, e demais normas aplicáveis.

2.2. Trata-se de ato voluntário de alienação de bem particular, sem qualquer determinação judicial ou ordem de autoridade pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA MODALIDADE, DATA, HORÁRIO E LOCAL

Modalidade: PRESENCIAL E ONLINE = HÍBRIDO

Datas: 1º leilão - 27 de julho de 2026; 2º leilão - 28 de julho de 2026

Horário: 10:00 horas

Local: Físico e Plataformas: no escritório do Leiloeiro localizado a Rua Floriano Peixoto, 207, Alto Maron, Itabuna-Bahia, no grupo de leilões via whatsapp, denominado LEILÕES E.M.N e pelo site www.eustacio.com.br, também registrado com os domínios www.eustacioleiloeiro.com.br e www.emnleiloes.com.br

3.1. Os participantes deverão realizar cadastro prévio na plataforma indicada ou diretamente com o leiloeiro, para participar de qualquer das modalidades de leilão.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR MÍNIMO (LANÇE INICIAL)

4.1. O lance mínimo para arrematação do imóvel no primeiro leilão é de **R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS) POR HECTARE, TOTALIZANDO R\$ 5.466.932,00 (CINCO MILHÕES, QUATROCENTOS E SESENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS E TRINTA E DOIS REAIS)**. No segundo leilão, o lance mínimo é de **R\$ 13.000,00 (TREZE MIL REAIS) POR HECTARE, TOTALIZANDO R\$ 3.549.000,00 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E QUARANTE E NOVE MIL REAIS)**.

4.2. Quaisquer lances inferiores ao valor mínimo estabelecido nesta cláusula, serão condicionais.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O pagamento do valor de arrematação deverá ser efetuado da seguinte forma:

À vista: em até 5 dias úteis após a arrematação, mediante depósito bancário, transferência, pix ou cheque administrativo.

5.2. **Sinal de arrematação:** O arrematante deverá efetuar, no ato da arrematação, o pagamento de sinal correspondente a [10]% (dez por cento) do valor de arrematação, mais o valor da comissão do leiloeiro. Pagamento mediante PIX para a conta corrente do Leiloeiro (CHAVE/PIX 54254965591).

5.3. O valor remanescente deverá ser quitado no prazo de [05] (cinco) dias corridos, contados da data da arrematação.

5.4. A falta de pagamento em qualquer das condições estabelecidas nesta cláusula acarretará a perda do sinal e da comissão eventualmente paga, podendo o proprietário dispor novamente do imóvel, sem prejuízo das perdas e danos.

CLÁUSULA SEXTA – DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

6.1. A comissão do leiloeiro corresponde a 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação.

6.2. A comissão será paga pelo ARREMATANTE, devendo ser acrescentada ao valor do pagamento do sinal.

CLÁUSULA SETIMA – DAS CONDIÇÕES DE VENDA

7.1. O imóvel será vendido "*ad corpus*", ou seja, como corpo certo e determinado, constante da matrícula imobiliária, não se admitindo alegações posteriores quanto a eventuais diferenças de área.

7.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, com todas as suas benfeitorias, acessões, instalações, construções e pertences, sem qualquer garantia quanto ao estado de conservação ou adequação para finalidade específica.

7.3. É de responsabilidade exclusiva do arrematante a verificação prévia das condições físicas, jurídicas e tributárias do imóvel, não cabendo ao proprietário ou ao leiloeiro qualquer responsabilidade por vícios ocultos, encargos, ônus ou gravames não identificados anteriormente à arrematação.

7.4. Eventuais débitos de Imposto Territorial Rural (ITR), Contribuição Sindical Rural, taxas ambientais e demais tributos incidentes sobre o imóvel, vencidos até a data da arrematação, serão de responsabilidade do proprietário.

7.5. Os tributos, taxas e contribuições vencidos após a data da arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

7.6. A arrematação será considerada perfeita e acabada com a assinatura do Auto de Arrematação e o pagamento do sinal, obrigando-se as partes à outorga da escritura pública de compra e venda, nos termos deste edital.

7.7. A entrega das chaves do imóvel se dará no prazo máximo de até 45 (quarenta e cinco) dias.

CLÁUSULA OITAVA – DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

8.1. São de exclusiva responsabilidade do arrematante:

a) As despesas com a lavratura da escritura pública de compra e venda em Cartório de Notas;

- b) O pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI ou Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD, conforme o caso e a legislação aplicável;
- c) As custas e emolumentos relativos ao registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- d) Eventuais custas com certidões negativas exigidas para a lavratura da escritura e/ou registro;
- e) Quaisquer outras despesas decorrentes da regularização, transferência e registro do imóvel em seu nome.

8.2. A escritura pública de compra e venda deverá ser lavrada no prazo de até [60] (sessenta) dias contados da quitação integral do valor de arrematação.

CLÁUSULA NONA – DA DESISTÊNCIA, SUSPENSÃO OU NULIDADE

9.1. O proprietário reserva-se o direito de desistir do leilão a qualquer momento antes da lavratura do Auto de Arrematação, sem qualquer ônus ou indenização a quem quer que seja.

9.2. O leiloeiro poderá suspender ou cancelar o leilão em caso de indícios de fraude, conluio entre participantes, ou qualquer irregularidade que comprometa a lisura do certame.

9.3. A arrematação poderá ser anulada se constatada qualquer vício de consentimento, erro, dolo, coação ou simulação, nos termos do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1. Os interessados poderão obter informações adicionais sobre o imóvel e as condições do leilão diretamente com o leiloeiro, por meio dos contatos indicados na Cláusula Segunda deste edital.

10.2. Visitas ao imóvel poderão ser agendadas previamente com o leiloeiro, mediante solicitação com antecedência mínima de [05] (cinco) dias.

10.3. A participação no leilão implica total e irrestrita aceitação das condições estabelecidas neste edital e na legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ELEIÇÃO DE FORO

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de Itabuna, Estado da Bahia, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente leilão e da arrematação dele decorrente, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. O presente edital entra em vigor na data de sua publicação.

12.2. Os casos omissos serão resolvidos pelo leiloeiro, à luz da legislação aplicável e dos princípios da boa-fé e equidade.

12.3. O leiloeiro não se responsabiliza por problemas técnicos, quedas de conexão ou falhas de sistema em caso de leilão online, reservando-se o direito de prorrogar ou remarcar o certame, se necessário.

Itabuna-Ba, 20 de maio de 2026.

Fan Page: <https://www.facebook.com/eustacioleiloeiro>

Instagram: <https://www.instagram.com/emnleiloes>

EUSTÁCIO MEDEIROS NEVES
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEB 01/0920285