



## EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

**DANILO RODRIGUES BRAGA**, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 1.492, designado para conduzir o presente leilão, com autorização das Credoras Fiduciárias **FELIX FRANCISCO DE SALLES CAPINAN**, CPF nº 010.112.438-49, **NILVA DIAS CAPINAN**, CPF nº 189.910.688-04, **ISA PONCET**, CPF nº 088.972.068-16 e **SP-02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 08.683.739/0001-57, a realizar leilões extrajudiciais *online* para a venda do imóvel descrito no presente edital.

### I. DEVEDORA FIDUCIANTE:

- **JAQUELINE CORREA DA CRUZ**, inscrita no CPF nº 197.432.748-55

### II. DATAS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** será realizado no dia **03 de novembro de 2025, às 09h00**, exclusivamente pela internet, permanecendo aberto para lances durante 03 (três) minutos. Caso não sejam apresentados lances dentro desse prazo, o certame será considerado encerrado.

Não havendo lances, será realizado o **2º Público Leilão** no dia **05 de novembro de 2025, às 09h00**, também online, nas mesmas condições do anterior.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro ([www.bl.leilao.br](http://www.bl.leilao.br)), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

### III. IMÓVEL:

**LOTE Nº 11, QUADRA "D" do LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II, bairro do Cajuru, Sorocaba/SP.**

#### Medidas e Confrontações:

- Frente para a Rua 06, onde mede 8,96m em reta mais 13,12m em curva, na confluência da Rua 06 com a Rua Alice da Silva Cossi;
- Pelo lado direito, de quem da Rua 06 olha para o imóvel, onde mede 17,13m, confrontando com a Rua Alice da Silva Cossi;
- Pelo lado esquerdo na mesma situação, onde mede 25,00m, confrontando com o Lote nº 12;
- Pelos fundos onde mede 21,34m, confrontando com os Lote nºs 09 e 10;
- **ÁREA TOTAL DE 484,70m<sup>2</sup>.**

**Matrícula:** 146.491 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**Inscrição Municipal:** 674216018700000.

#### Valores Mínimos:

- 1º Público Leilão: **R\$ 427.177,22**
- 2º Público Leilão: **R\$ 948.562,51**

**IV. ÔNUS:**

**1.** A venda é feita em caráter "*ad corpus*", no estado em que se encontra o imóvel, conforme artigo 500 e seguintes do Código de Processo Civil.

**2.** Ao se habilitar e participar do leilão, o arrematante declara expressamente que está ciente das seguintes condições, reconhecendo que não poderá alegar desconhecimento das disposições legais ou contratuais aplicáveis, tampouco apresentar reclamações futuras contra as Credoras Fiduciárias ou o Leiloeiro Oficial:

**a)** Todas as normas e condições que regem o presente leilão;

**b)** Teve acesso prévio às informações disponíveis sobre o imóvel, incluindo seu estado físico, situação documental, inclusive eventuais áreas não averbadas, dívidas ou ações judiciais em curso;

**c)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

**d)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

**e)** Podem existir débitos vinculados ao imóvel que não estejam descritos neste edital, responsabilizando-se integralmente por sua verificação e assumindo eventuais encargos;

**f)** Que o imóvel arrematado poderá ser objeto de demandas judiciais futuras, assumindo os riscos inerentes a essa possibilidade.

**3.** Débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do arrematante;

**4.** Despesas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades, vencidas ou vincendas, correrão por conta do arrematante;

**5.** Constam averbações de indisponibilidade de bens sob nºs 06, 08 e 09 e penhora de direitos sob nº 07 da matrícula imobiliária, cuja baixa ficará a cargo do Arrematante, bem como as custas, impostos e despesas para o ato;

**6.** Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

**V. REGRAS GERAIS:**

**1.** Os leilões ocorrerão de forma exclusivamente **ONLINE**, através do site [www.bl.leilao.br](http://www.bl.leilao.br).

**a)** Serão considerados válidos apenas os lances que superarem o valor atual da disputa, observando-se, obrigatoriamente, o acréscimo mínimo indicado na plataforma de leilões.

**b)** Caso um novo lance seja registrado nos últimos 03 (três) minutos anteriores ao encerramento previsto do leilão, o prazo final será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, permitindo que outros participantes interessados possam apresentar novas ofertas.

**c)** Durante o leilão, somente serão aceitos os lances realizados diretamente pelo portal oficial de leilões online: [www.bl.leilao.br](http://www.bl.leilao.br), sendo vedado o envio por qualquer outro meio ou canal de comunicação.

**d)** Encerrado o leilão, o imóvel será arrematado pelo participante que tiver apresentado o **maior lance**, desde que respeitado o valor mínimo previamente fixado para aceitação.

**2.** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.bl.leilao.br](http://www.bl.leilao.br) com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões, enviando cópia dos seguintes documentos: Pessoa física: RG e CPF. Pessoa jurídica: Contrato social, cartão de CNPJ e documentos dos representantes legais.

**3.** O valor da arrematação deverá ser pago integralmente à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, considerando-se como tal o momento da aceitação formal do lance vencedor. Os dados bancários para pagamento serão fornecidos pelo Leiloeiro Oficial por meio eletrônico seguro e rastreável, ao término do certame.

**4.** A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e deverá ser paga no mesmo prazo e forma do item anterior, mediante TED ou PIX para os dados bancários que serão informados oficialmente.

**5.** Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

**6.** O não pagamento do valor do bem arrematado ou da comissão do Leiloeiro Oficial no prazo estipulado implicará a automática ineficácia da arrematação, com a possibilidade de adjudicação ao autor do segundo maior lance, sucessivamente, ou de nova oferta do bem, a critério das Credoras Fiduciárias.

**7.** O arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa compensatória no valor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do lance, sendo 20% (vinte por cento) destinados às Credoras Fiduciárias e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, caracterizando-se obrigação líquida, certa e exigível nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, independentemente da efetivação da arrematação por outro interessado.

**8.** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, com a lavratura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial, o qual será emitido imediatamente após o encerramento dos leilões e disponibilizado ao Arrematante somente após a confirmação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão devida.

**9.** Com posse do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá contatar a organização do leilão (Braga Leilões) para obter instruções formais relativas à lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a ser celebrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da confirmação dos pagamentos mencionados na cláusula anterior.

- a)** Na hipótese de incorporação societária ou alteração da denominação social das Credoras Fiduciárias, o prazo será suspenso até a regularização e averbação dos referidos atos.
- b)** A escritura será lavrada exclusivamente em cartório de notas indicado pelas Credoras Fiduciárias, sendo de responsabilidade do Arrematante eventuais custos com deslocamentos ou, se possível, a organização da assinatura por videoconferência com uso de certificado digital ICP-Brasil.
- c)** O Arrematante declara-se ciente de que a minuta da escritura é padrão, previamente aprovada, e não será objeto de alterações, ressalvados erros materiais.
- d)** Para a lavratura da escritura, ficam dispensadas as certidões negativas de débitos relativos a tributos municipais.

**10.** O Arrematante deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura, promover o seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e providenciar a atualização da titularidade junto aos demais órgãos públicos. O descumprimento ensejará sua responsabilização por eventuais perdas e danos e lucros cessantes ocasionados às Credoras Fiduciárias ou ao Leiloeiro Oficial.

**11.** Todas as despesas decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a:

- a)** custas com emissão de certidões e matrículas, bem como eventuais averbações e cancelamentos de ônus na matrícula do imóvel.
- b)** taxas e emolumentos cartoriais, ITBI, laudêmio e foro (se houver);
- c)** impostos e tributos de qualquer natureza (federais, estaduais ou municipais);

**12.** A entrega das chaves, caso o imóvel esteja desocupado, ocorrerá exclusivamente após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

**13.** É expressamente vedado ao Arrematante realizar quaisquer benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel até que a escritura esteja lavrada e devidamente registrada em cartório, sob pena de responsabilização por danos ou irregularidades eventualmente causadas.

**14.** A evicção de direito, caso reconhecida judicialmente, restringe-se exclusivamente à restituição do valor pago pela arrematação do imóvel, nos termos do art. 448 do Código Civil. O Arrematante declara ciência de que não terá direito à devolução dos valores pagos a título de comissão do Leiloeiro Oficial, por não haver previsão legal de ressarcimento desses valores.

**15.** A devedora fiduciante será previamente notificada, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, acerca das datas e horários designados para a realização dos públicos leilões, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

**16.** Nos termos do § 2º-B do mesmo artigo, é assegurado à fiduciante o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária, sem a concorrência de terceiros,



desde que manifestado até o momento da realização do 2º Público Leilão, e pelo valor integral da dívida vencida, acrescida dos encargos e despesas previstos contratualmente.

**17.** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Para mais informações, entrar em contato com o Leiloeiro Oficial pelo telefone (11) 92048-9691 ou e-mail [juridico@bl.leilao.br](mailto:juridico@bl.leilao.br).

---

**Danilo Rodrigues Braga  
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.492**