



EDITAL DE 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 *online*, com autorização das Vendedoras, para a venda dos imóveis descritos no presente edital.

I. DATA DO LEILÃO:

O Público Leilão será realizado no dia **10 de dezembro de 2025, às 10h00**, exclusivamente pela internet. Os lotes serão abertos para lances de forma sequencial, permanecendo cada um disponível pelo prazo de **03 (três) minutos**. Caso não sejam apresentados lances dentro desse período, o respectivo lote será considerado encerrado.

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

II. IMÓVEIS:

O presente Leilão tem por finalidade a venda dos bens imóveis relacionados no **Anexo I** deste Edital, respeitados os valores mínimos de alienação fixados pelas Vendedoras.

III. ÔNUS:

1. O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra (**ad corpus**), conforme artigo 500 e seguintes do Código de Processo Civil, cabendo ao interessado verificar a situação física e documental, inclusive eventuais áreas não averbadas, dívidas ou ações judiciais.

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 Vendedoras ou ao 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 e eventuais 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. Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

IV. REGRAS GERAIS:

1. Os leilões ocorrerão de forma exclusivamente **ONLINE**, através do site 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, 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 por lote**, desde que respeitado o valor mínimo previamente fixado para aceitação.

2. Não haverá visitação nos imóveis.

3. Os interessados deverão se cadastrar no site 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.

4. 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.

5. A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, será devida à parte, 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.

6. Não é permitida a utilização do FGTS ou cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

7. 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 Vendedoras.

8. 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 Vendedoras 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.

9. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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.

10. 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 180 (cento e oitenta) dias, contados da confirmação dos pagamentos mencionados na cláusula anterior.

a) Na hipótese de incorporação societária ou alteração da denominação social das Vendedoras, o prazo será suspenso até a regularização e averbação dos referidos atos.

b) A escritura será lavrada exclusivamente em cartório de notas indicado pelas Vendedoras, 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.

11. 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 Vendedoras ou ao Leiloeiro Oficial.

12. 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 penhoras, indisponibilidades, ações e outros ônus na matrícula do imóvel.

b) taxas e emolumentos cartoriais, ITBI, laudêmio e foro (se houver);

c) impostos e tributos de qualquer natureza (federal, estaduais ou municipais);

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

14. Caso já exista Ação de Imissão ou Reintegração de Posse em curso, proposta pelas Vendedoras, competirá ao arrematante assumir a condição de parte ativa no referido processo, sucedendo-as nos autos e responsabilizando-se pela continuidade e pelos demais atos processuais.

15. 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.

16. 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.

17. O Termo de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termos de Quitação de Alienação Fiduciária, quando necessários, serão fornecidos pelas Vendedoras aos Arrematantes no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da confirmação do pagamento integral da arrematação e da comissão do Leiloeiro Oficial. Compete aos Arrematantes promover, às suas expensas, todas as averbações e registros pertinentes junto aos órgãos competentes.

18. A Vendedora e o Leiloeiro Oficial reservam-se o direito de, a qualquer tempo, excluir imóveis do Leilão, bem como proceder a correções, atualizações, retificações de valores de lances ou publicar Erratas referentes a este Edital de Leilão e ao respectivo Anexo I.

19. 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.

Danilo Rodrigues Braga
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.492



ANEXO I

DOS IMÓVEIS

LOTE 1 - LOTE Nº 01, QUADRA Nº 01 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 23,54m em linha curva com Raio 93,00m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com a Área Verde 01 por uma distância de 61,82m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 02 da Quadra 01 por uma distância de 67,25m; e confronta no fundo com a Área Verde 01 por uma distância de 20,99m.
- **ÁREA TOTAL DE 1.434,98m².**

Matrícula: 129.250 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0001.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 2 - LOTE Nº 01, QUADRA Nº 03 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 39,61m, dividido em dois segmentos: 9,56m em linha reta e 30,05m em linha curva com Raio 57,00m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com a Área Verde 01 por uma distância de 26,24m, dividida em três segmentos: 6,42m, 11,73m e 8,09m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 02 da Quadra 03 por uma distância de 14,29m; e confronta no fundo com a Área Verde 01 por uma distância de 35,70m, dividida em dois segmentos: 16,32m e 19,38m.
- **ÁREA TOTAL DE 716,37m².**

Matrícula: 129.258 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0227.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 3 - LOTE Nº 02, QUADRA Nº 03 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 30,22m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 01 da Quadra 03 por uma distância de 14,29m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 03 da Quadra 03 por uma distância de 18,37m; e confronta no fundo com a Área Verde 01 por uma distância de 31,04m, dividido em três segmentos: 5,77m, 10,14m e 15,13m.
- **ÁREA TOTAL DE 501,36m².**

Matrícula: 129.259 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0266.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 4 - LOTE Nº 01, QUADRA Nº 04 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 12,22m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com a Faixa de Alargamento da Estrada Municipal por uma distância de 74,29m, dividido em dois segmentos: 55,89m e 18,40m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 02 da Quadra 04 por uma distância de 49,34m; e confronta no fundo com a Área Institucional por uma distância de 30,24m.
- **ÁREA TOTAL DE 877,58m².**

Matrícula: 129.261 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0394.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 5 - LOTE Nº 02, QUADRA Nº 04 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 11,78m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 01 da Quadra 04 por uma distância de 49,34m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 03 da Quadra 04 por uma distância de 15,93m e com parte do Lote 15 da Quadra 04 por uma distância de 27,09m, totalizando 43,02m; e confronta no fundo com a Área Institucional por uma distância de 23,04m.
- **ÁREA TOTAL DE 829,27m².**

Matrícula: 129.262 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0407.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 6 - LOTE Nº 05, QUADRA Nº 04 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 20,00m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com os Lotes 03 e 04 da Quadra 04 por uma distância de 42,71m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 06 da Quadra 04 por uma distância de 41,68m; e confronta no fundo com parte dos Lotes 13 e 14 da Quadra 04 por uma distância de 20,03m:
- **ÁREA TOTAL DE 843,86m².**

Matrícula: 129.265 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0487.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 7 - LOTE Nº 06, QUADRA Nº 04 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 20,00m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 05 da Quadra 04 por uma distância de 41,68m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 07 da Quadra 04 por uma distância de 40,63m; e confronta no fundo com parte dos Lotes 12 e 13 da Quadra 04 por uma distância de 20,03m.
- **ÁREA TOTAL DE 823,06m².**

Matrícula: 129.266 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0507.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 8 - LOTE Nº 07, QUADRA Nº 04 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 22,67m em curva com Raio 43,00m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 06 da Quadra 04 por uma distância de 40,63m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 08 da Quadra 04 por uma distância de 35,15m; e confronta no fundo com parte do Lote 10 e com o Lote 11 da Quadra 04 por uma distância de 15,54m, e com parte do Lote 12 da Quadra 04 por uma distância de 6,12m totalizando 21,66m.
- **ÁREA TOTAL DE 837,42m².**

Matrícula: 129.267 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0527.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 9 - LOTE Nº 15, QUADRA Nº 04 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Roma onde mede 15,09m, dividido em dois segmentos: 6,45m em linha reta e 8,64m em linha curva com Raio 32,00m. Para quem da Rua Roma olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 14 da Quadra 04 por uma distância de 42,72m; confronta pelo lado esquerdo com a Área Institucional e com o Lote 02 da Quadra 04 por uma distância de 53,81m; e confronta no fundo com parte do Lote 03 da Quadra 04 por uma distância de 20,87m.
- **ÁREA TOTAL DE 810,46m².**

Matrícula: 129.275 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0750.00.000.

Endereço: Rua Roma, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 10 - LOTE Nº 02, QUADRA Nº 05 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Roma onde mede 10,89m. Para quem da Rua Roma olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 01 da Quadra 05 por uma distância de 44,40m; confronta pelo lado esquerdo com os Lotes 04 e 05 da Quadra 05 por uma distância de 41,61m; e confronta no fundo com a Área Institucional por uma distância de 23,92m.
- **ÁREA TOTAL DE 737,10m².**

Matrícula: 129.277 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0813.00.000.

Endereço: Rua Roma, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 11 - LOTE Nº 04, QUADRA Nº 05 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Madri onde mede 16,01m em linha curva com Raio 107,00m. Para quem da Rua Madri olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 03 da Quadra 05 por uma distância de 35,77m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 05 da Quadra 05 por uma distância de 40,67m; e confronta no fundo com o Lote 02 da Quadra 05 por uma distância de 17,05m e com a Rua Roma por uma distância de 10,00m, totalizando 27,05m.
- **ÁREA TOTAL DE 804,38m².**

Matrícula: 129.279 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.68.0896.00.000.

Endereço: Rua Madri, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 12 - LOTE Nº 01, QUADRA Nº 06 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Londres onde mede 13,24m, dividido em dois segmentos: 12,00m em linha reta e 1,24m em linha curva com Raio 12,00m. Para quem da Rua Londres olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Equipamento Público Urbano por uma distância de 57,26m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 02 da Quadra 06 por uma distância de 56,30m; e confronta no fundo com o Sistema de Lazer 01 por uma distância de 28,98m.
- **ÁREA TOTAL DE 1.147,78m².**

Matrícula: 129.283 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.66.0001.00.000.

Endereço: Rua Londres, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 13 - LOTE Nº 02, QUADRA Nº 06 do loteamento RESIDENCIAL CAPITAL VILLE 2, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Londres onde mede 12,00m. Para quem da Rua Londres olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 01 da Quadra 06 por uma distância de 56,30m; confronta pelo lado esquerdo com o Lote 03 da Quadra 06 por uma distância de 46,89m; e confronta no fundo com a Área Institucional por uma distância de 32,81m, dividido em dois segmentos: 10,00m e 22,81m.
- **ÁREA TOTAL DE 908,40m².**

Matrícula: 129.284 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.66.0030.00.000.

Endereço: Rua Londres, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**

LOTE 14 - LOTE Nº 03, QUADRA Nº 06 do loteamento CAPITAL VILLE IV, Cajamar/SP.

Medidas e Confrontações:

- frente para a Rua Londres onde mede 12,00m. Para quem da Rua Londres olha para o Lote, confronta pelo lado direito com o Lote 02 da Quadra 06 por uma distância de 46,89m; confronta pelo lado esquerdo com a Faixa de Alargamento da Estrada Municipal por uma distância de 30,36m, dividido em dois segmentos: 8,00m e 22,36m; e no fundo confronta com a Área Institucional por uma distância de 42,97m.
- **ÁREA TOTAL DE 862,93m².**

Matrícula: 129.285 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Inscrição Municipal: 24124.24.66.0063.00.000.

Endereço: Rua Londres, S/N, Cajamar/SP

Vendedora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CNPJ nº 09.304.427/0001-58

- **Valor Mínimo: R\$ 150.150,00**