

## EDITAL DO LEILÃO | EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS

O Leiloeiro Oficial Sr. **MAURÍCIO JOSÉ DE SOUSA COSTA**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº **1296**, autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIMOTA – SICOOB CREDIMOTA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº66.788.142/0001-73, realizará, leilão **PRIMEIRA e SEGUNDA PRAÇA**, online, através do site [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br), (MJ LEILÕES) com endereço a Av. São Paulo nº199 – Jd Nova Veneza – Sumaré SP, nos termos da Cédula de Crédito Bancária nº598182 e nº602836, firmado em 03/04/2023 e 22/05/2023 emitida em Marília/SP, Fiduciante(s)/Emitentes **TENHA FERRO COMERCIO DE PERFILADOS LTDA**, inscrito no CNPJ nº 32.018.200/0001-68, com sede na Av da Saudade nº1325, Jardim Marília – Marília/SP, o leilão do bem imóvel abaixo descrito, obedecida às condições de pagamento e as regras a seguir

**LEILOEIRO** – O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apreçados.

### 1 – DO OBJETO

**1.1 – LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL** com objetivo de **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**, conforme descrito a seguir neste Edital, com base na Lei nº 9.514/97 com as alterações introduzidas pela Lei 14.711/23, de bens imóveis.

### 2 – DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO

**Imóvel:** Um terreno compreendendo o lote "F" (destacado do lote "E" (lotes "A" "C" e "D" (destacados do lote "D1" (destacado do lote nº 05), da quadra nº 02, do Loteamento Sítios de Recreio Céu Azul, nesta cidade, medindo 13,05 metros de frente para a Rua Galdino Luiz Ramos; por uma face lateral e da frente aos fundos mede 63,40 metros, confrontando com o lote "G" (destacado do lote "E" (lotes "A", "C" e "D" (destacados do lote "D1" (destacado do lote nº 05); por outra face lateral mede primeiramente 40,00 metros, confrontando com o lote "B" (destacado do lote "D1"); até um ponto; deste ponto, deflete a direita e segue numa distância de 13,10 metros, confrontando com o lote "B" (destacado do lote "D-1"), até outro ponto; deste ponto, deflete esquerda e segue numa distância de 23,40 metros, confrontando com o lote 04; finalmente na face dos fundos mede 26,15 metros, confrontando com os lotes "H" e "I" (destacado do lote "E" (lotes "A", "C" e "D" (destacados do lote "D1" (destacado do lote nº 05); encerrando uma área de 1.133

[www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br)

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br)

Av. São Paulo, 199 – Jd. Nova Veneza – Sumaré SP CEP: 13177-000

91 metros quadrados; distante 73,90 metros da esquina da Rua Ademar de Toledo localizado do lado ímpar da numeração.

**Matrícula nº 80.188 – 1 Ofício de Registro de Imóveis de Marília/SP**

**Cadastrado na P.M.M. sob n. 4000208.**

O imóvel conta com todas as características de urbanização, como:

Rede de abastecimento de água potável;

Rede de energia elétrica;

Rede de águas pluviais;

Telefonia;

Coleta de lixo;

Facilidade de acesso por vias públicas;

Iluminação pública.

Imóvel ocupado

**No imóvel consta construção não averbada na matrícula, averbação e eventuais regularizações por conta do arrematante/comprador.**

**a) Para Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.**

**b) Venda em carácter AD CORPUS no estado em que se encontra.**

### **3. CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

**3.1- Arrematação em 1ª praça - Critério de MAIOR LANCE, desde que igual ou superior ao valor da avaliação, conforme o disposto na Lei 9.514/97 e suas alterações introduzidas pela Lei 14.711/23. Acrescido da comissão do leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento), sobre o lance vencedor.**

**3.2- Arrematação em 2ª praça - Critério de MAIOR LANCE, desde que igual ou superior ao valor da dívida e demais encargos e custos, conforme o disposto na Lei 9.514/97, e suas alterações introduzidas pela Lei 14.711/23. Acrescido da comissão do leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento), sobre o lance vencedor.**

3.3 As fotos dos bens disponibilizadas no site do LEILOEIRO, bem como as imagens e vídeos que serão exibidos por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, visando oferecer conforto aos interessados. No entanto, a manifestação de interesse na compra de qualquer imóvel, **deve-se dar mediante prévia visita física ao imóvel, quando disponível tal diligência**, ou mediante a concordância com a visualização do imóvel apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações do imóvel, momento em que será cumprido todos os termos e condições pelo ARREMATANTE.

#### 4. DAS DATAS E HORÁRIOS DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO

**4.1 - 1º PRAÇA;** A ser realizada em **09/02/2026 às 15h00 horas – VALOR R\$ 340.173,00** (trezentos e quarenta mil reais, cento e setenta e três reais).

**Local:** Online por meio da plataforma Mj Leilões, site [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br)

**4.2 - 2º PRAÇA;** caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **20 de fevereiro de 2026, às 15h00**, no mesmo local, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 262.531,49** (duzentos e sessenta e dois mil reais, quinhentos e trinta um reais e quarenta e nove centavos) – nos termos do art. 27, §2º da Lei 9514/97).

#### 5 - COMANDO DO LEILÃO

**5.1 –** Leiloeiro responsável pela condução e execução do Leilão, **Sr. Mauricio José de Sousa Costa, com inscrição na JUCESP sob nº1296.**

#### 6 - COMO SE HABILITAR PARA PARTICIPAR DO LEILÃO

**a)** Os interessados em participar do Leilão deverão se cadastrar primeiramente no site do Leiloeiro.

**b)** Aceitar os termos e condições, gerar “login e senha” de acesso e em seguida anexar os seguintes documentos necessário.

**c)** Pessoa física;

- Documentos de identificação (CPF, RG ou CNH Carteira Nacional de Habilitação
- Comprovante de endereço (atualizado)
- Documentos de identificação do cônjuge quando necessário.

**d)** Pessoa Jurídica;

- Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria
- Comprovante de residência (atualizado)
- Cartão do CNPJ
- Documentos de identificação pessoal do representante legal da empresa, RG, CPF, CNH ou EQUIVALENTE.

**e) Em caso de representante, será necessária a apresentação de **procuração** com (firma reconhecida por autenticidade).**

**f) Os documentos podem ser enviados ao leiloeiro de acordo com as instruções fornecidas no site, por e-mail. [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br) ou Whtasapp 19 99494 5068.**

## **7. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO**

**7.1.** Os lances somente serão ofertados, por meio do site do Leiloeiro, [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br) (ONLINE).

**7.2.** Serão aceitos lances via INTERNET, com participação On-line dos interessados, por acesso identificado e fornecido por exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por intermédio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhar o Leilão e participar On-line, os interessados devem efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances consoante as disposições do edital.

**7.3 – A MJ LEILÕES**, por meio de seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Mauricio José de Sousa Costa, JUCESP 1296**, não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários possam sofrer em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão que impeçam a participação no leilão. Isso ocorre porque os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros, não cabendo qualquer reclamação a esse respeito.

**7.4 –** Será necessária apresentação pelo interessado dos documentos listados nos subitens **(c) ou (d)** do item **6**. Essenciais para a participação no leilão.

**7.5–** A não apresentação dos documentos especificados neste edital, implicará na imediata desqualificação do interessado para participação no leilão, em qualquer das modalidades aqui previstas.

[www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br)

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br)

Av. São Paulo, 199 - Jd. Nova Veneza - Sumaré SP CEP: 13177-000

**7.6** - O Leiloeiro a qualquer momento poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, á seu critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

**7.7** - Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico (On-line) no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado quando não receber lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado, válido na modalidade (ONLINE).

**7.8** - Na sucessão de lances, a diferença dos valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início do pregão de cada lote, podendo ser alterado os valores de incremento no transcorrer do pregão pelo Leiloeiro.

**7.9** - O encerramento será LOTA a LOTE com duração de 2 (dois) minutos para cada lote ofertado.

**7.10** - Os imóveis serão vendidos a quem ofertar o maior lance, em moeda corrente nacional, desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado no item 2, deste edital.

**7.11** - Caberá ao ARREMATANTE a conferência de quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula dos imóveis, podendo até mesmo, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através dos telefones: 19 - 3199-0036, 19 - 99494-5068 whatsapp ou via e-mail: [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br).

**7.12** - Será elaborada a Ata do Leilão contendo informações sobre o imóvel, o valor do lance vencedor, o valor pago no ato do leilão e os dados do arrematante, bem como outros acontecimentos relevantes, sendo assinada somente pelo Leiloeiro Oficial.

## **8 - LANCES CONDICIONAL**

**8.1** – Não serão aceitos lances condicionais.

## **9 - FORMALIZAÇÃO DA VENDA E PAGAMENTO**

**9.1** - Obrigatoriamente caberá ao ARREMATANTE o pagamento de 5% (cinco por cento) de comissão para o Leiloeiro sobre o valor do arremate conforme preceitua o Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981 de 19 de outubro de

[www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br)

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br)

Av. São Paulo, 199 - Jd. Nova Veneza - Sumaré SP CEP: 13177-000

**1932, em conta própria do Leiloeiro Oficial a ser informada após a realização do leilão por meio do e-mail cadastrado na plataforma. Valor este que não compõe o valor do lance ofertado.**

**9.2 - Finalizado o Leilão, o arrematante será comunicado pelo Leiloeiro para dentro de 48 (quarenta e oito horas) seja:**

**a) Paga a comissão do leiloeiro integral no valor de 5% (cinco por cento) do valor do arremate.**

**b) VENDA A VISTA**, efetue o pagamento do valor integral do arremate, em conta informada pelo **COMITENTE VENDEDOR** ou **BOLETO BANCÁRIO**.

**c) VENDA PARCELADA**, não se aplica.

**d) No período de até 60 (sessenta) dias, ocorrerá a assinatura de Escritura Pública para o nome do Arrematante; A contar da confirmação do pagamento.**

**d) O ARREMATANTE** deverá apresentar em até 3 (três) dias úteis após a realização do pagamento os comprovantes de pagamento do valor do Arremate e da comissão integral do leiloeiro, e todos os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, em virtude de que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes deste edital.

**e) Os citados pagamentos** deverão ocorrer em contas bancárias indicadas pelo Leiloeiro Oficial ou **BOLETO BANCÁRIO**, que lhe serão informadas após finalizado o pregão.

**f) Somente após o pagamento do bem arrematado**, da comissão do Leiloeiro Oficial será expedido Termo de Arrematação para o Imóvel Arrematado, documento necessário para que o Registro de Imóveis proceda a devida averbação do bem arrematado ao arrematante.

**9.3 - O LOTE** poderá receber proposta somente vista.

**9.4 - Para Arrematação à Vista:** Será outorgada a Escritura de Venda e Compra em até 60 (sessenta) dias, todas as despesas com lavratura de Escritura Pública, certidões e outros documentos úteis e necessários para confecção de Escritura Pública serão de inteira responsabilidade do ARREMATANTE.

**9.5 - Na ocasião da assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares** não seja efetuado por culpa do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do **COMITENTE VENDEDOR** o cancelamento da arrematação com a



devolução de 70% (setenta por cento) dos valores pagos pela compra do imóvel. Os impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ficaram retidos como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo.

**9.6** - Outorgado o Instrumento Público ou Particular de Venda e Compra, os ARREMATANTES deverão apresentar ao Leiloeiro Oficial ou sua equipe, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis. Esse prazo poderá ser prorrogado em caso de pendências documentais do COMITENTE VENDEDOR/IMÓVEL/ARREMATANTE. Além disso, os ARREMATANTES deverão efetuar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos Competentes.

**9.7** - Serão de responsabilidade dos ARREMATANTES as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como; imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), taxas, alvarás, certidões de qualquer natureza, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio se houver e obtenção de certidões.

**9.8** - Será de exclusiva responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR eventuais débitos existentes e constatados sobre o imóvel até a data do leilão.

## **10 - VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS” E CONFORME O ESTADO FÍSICO QUE SE ENCONTRA OS IMÓVEIS.**

**10.1** - Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” conforme estado físico em que se encontra, ou seja, os ARREMATANTES adquire o imóvel como se mostra na totalidade, independentemente de suas exatas limitações, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado se for o caso, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra, localização do bem, seja a que tempo ou título 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.

## **11 - PENALIDADES**

**11.1** – Caso o arrematante não efetue o pagamento dos valores da arrematação, proveniente do Leilão, valor do bem, comissão do Leiloeiro ou envio de documentação necessária, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro 5% (cinco por cento) e perderá a favor do COMITENTE VENDEDOR o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

**11.2** - Considera-se, tal conduta como fraude e por consequência, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **MJ LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme determina no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## **12. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

**12.1** Os ARREMATANTES ficam informados das ações judiciais relacionadas aos imóveis, das quais o COMITENTE VENDEDOR tenha tomado conhecimento até o momento da publicação deste Edital. No entanto, ressalta-se que é de responsabilidade exclusiva dos ARREMATANTES realizar a devida consulta (auditoria) sobre o imóvel de seu interesse, inclusive para obter informações sobre a existência de ações judiciais que não estejam descritas neste edital.

**12.2** A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não descritas neste Edital, não enseja aos ARREMATANTES o direito à desistência da arrematação.

**12.3** Os ARREMATANTES declaram-se cientes de que a desocupação dos imóveis e das medidas judiciais pertinentes deverão ser por eles integralmente custeadas e acompanhadas, não tendo o COMITENTE VENDEDOR qualquer responsabilidade pelo insucesso de tais medidas, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais os ARREMATANTES substituírem o COMITENTE VENDEDOR no polo ativo da ação em trâmite contra os antigos devedores fiduciários.

## **13. DISPOSIÇÃO GERAIS**

**13.1** A responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR pela Evicção de Direito, se limita à devolução, quando aplicável: **(a)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(b)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(c)** das despesas condominiais (se houver), tributos/taxas pagas pelo



COMPRADOR/ARREMATANTE, relativos ao período posterior à data da arrematação.

**13.2** Referente os valores, serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança a partir do dia do desembolso do ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo atribuído o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, tampouco por benfeitorias introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção do imóvel.

**13.3** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, caracteriza aceitação plena pelos ARREMATANTES das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**13.4** Houve intimação dos antigos devedores fiduciantes para purga da mora, nos termos do art. 26 da Lei n.º 9.514/97 e suas alterações introduzidas na Lei 14.711/2023, tendo sido igualmente cumprido todo o procedimento de execução extrajudicial legalmente previsto, que culminou com a consolidação do imóvel descrito no item 2 deste Edital.

**13.6** Fica eleito o Foro da Comarca de Cândido Mota/SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.