



## EDITAL DO LEILÃO | EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS

O Leiloeiro Oficial Sr MAURICIO JOSÉ DE SOUSA COSTA, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1296, autorizado realizará no dia 20 de Janeiro 2023, às 10:00 horas, (ONLINE) através do site da MJ LEILÕES [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br) ou PRESENCIAL, Local do leilão - SUMARÉ PARK HOTEL - Localizado a Av. Antonio Pereira De Camargo Neto, 303 - Jardim Dall'orto, Sumaré - SP, 13178-021 - Sumaré SP, o leilão dos bens imóveis abaixo descritos, obedecendo as 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 apreoados.

### 1 COMITENTE VENDEDOR

**1.1 EXODO CONSTRUTORA EIRELI**, inscrito no CNPJ sob nº 12.386.213/0001-88, com sede localizada a Rua Ivo Naufal Gantus, nº166, Jd Manchester - Sumaré SP.

### 2 DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO

#### LOTE 01

**Casa residencial Localizado a Rua Oscar de Assis nº487, Jardim João Paulo II, Sumaré SP.**

Construída sobre lote de terreno nº18-A, da quadra nº24, resultado da subdivisão do lote nº18 da mesma quadra, situado no município de Sumaré-SP, medindo 5,12 metros de frente para a Rua Oscar de Assis; 5,00 metros de fundo onde confronta com o lote 20; por 25,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua Olha o imóvel confrontando com o lote nº17, onde existe uma faixa de viela sanitária com 1,00 metro de largura; pelo lado esquerdo mede 9,57 metros, daí deflete a direita por 0,30 metros, daí deflete a esquerda por 6,00 metros, daí deflete a esquerda por 0,30 metros, daí deflete a direita por 9,54 metros confrontando com o lote 18-B; com a área total de 128,37m<sup>2</sup>, devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, **com matrícula sob nº170.380**, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº1.133.1005.031.6.

**VALOR MÍNIMO R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**

#### LOTE 02

**GALPÃO COMERCIAL, Localizado a RUA IVO MAUFAL GANTUS (ANT 15) S/N JARDIM MANCHESTER - SUMARÉ SP.**

com as seguintes medidas; área construída total 543,26m<sup>2</sup> com 212,64m<sup>2</sup> livre. Parte térrea contendo salão, 2 banheiros, cozinha, lavanderia. Parte R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050  
Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068  
Site:[www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br)/e-mail: [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br)



superior contendo sala de espera com banheiro, escritório com banheiro, sacada (falta acabamento). Averbação por conta do COMPRADOR.

Construído sobre os LOTES de terreno sob nº27 (vinte e sete) da QUADRA (M) do Loteamento Denominado Jardim Manchester, Situado no Distrito de Nova Veneza no Município de Sumaré SP, com frente para a Rua 15, com área total de 300,00m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula sob nº26.863 e inscrito no cadastro Municipal sob nº2.039.0153.027.9 e LOTE 28 (VINTE E OITO) DA QUADRA (M), do Loteamento Denominado Jardim Manchester, Situado no Distrito de Nova Veneza no Município de Sumaré SP, com frente para a Rua 15, com área total de 352,50m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula sob nº26.864 e inscrito no cadastro Municipal sob nº2.039.0153.028.7.

**VALOR MÍNIMO R\$ 595.0000,00 (QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)**

#### **LOTE 03**

**UMA ÁREA DE TERRENO URBANO, MEDINDO 2.814,75M<sup>2</sup>, com frente para as ruas: Ivo Naufal Gantus e Luiza Pereira de Carvalho, ambas do Pq das Indústrias, Sumaré SP CONSTITUIDA PELOS SEGUINTE LOTES:**

**LOTE Nº 03** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 10, medindo 300,00m<sup>2</sup>, com matrícula Registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP sob nº196.903, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.038.0153.003.1.

**LOTE Nº 04** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 05, com área total de 394,00m<sup>2</sup>, com matrícula Registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, sob nº196.904, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.038.0153.003.1.

**LOTE Nº 05** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 05, com área total de 421,50m<sup>2</sup>, existindo do lado esquerdo Viela Sanitária, **com** matrícula Registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, sob nº196.905, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.038.0153.003.1.

**LOTE Nº 06** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 05, com área total de 387,75m<sup>2</sup>, com matrícula Registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, sob nº196.906, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.038.0153.003.1.

**LOTE Nº 07** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 05, com área total de 383,00m<sup>2</sup>, **com matrícula Registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, sob nº196.907, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.038.0153.007.2.**



**LOTE N° 08** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 11, com área total de 300,00m<sup>2</sup>, com matrícula Registrada no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, sob n°196.908, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com n°2.038.0153.008.0.

**LOTE N° 09** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 11, com área total de 300,00m<sup>2</sup>, devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, com matrícula sob n°196.909, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com n°2.038.0153.009.8.

**LOTE N° 10** DA QUANDRA (J), do loteamento denominado PARQUE DAS INDÚSTRIAS, situado no Distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré SP, com frente para a Rua 11, com área total de 328,50m<sup>2</sup>, devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, com matrícula sob n°196.910, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com n°2.038.0153.010.6.

**OBS; Área com frente para as ruas: Ivo Naufal Gantus e Luiza Pereira de Carvalho, ambas do Pq das Indústrias, Sumaré SP. Murada**

**VALOR MÍNIMO R\$ 1.490.0000,00 (UM MINHÃO, QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**

#### **LOTE 04**

Lote de terreno sob n°32, da quadra n°25, do loteamento denominado Residencial Portal Bordon II, Rua Sônia Rosa Gueleri (Ant 21) S/N.

Situado neste município e comarca de Sumaré-SP, medindo 10,00 metros de frente para a rua 21; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 03; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha o imóvel com o lote 31, e pelo lado esquerdo com o lote 33, com a área total de 250,00 metros quadrados, devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, com matrícula sob n°118.386.

**VALOR MÍNIMO R\$ 140.000 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS)**

#### **LOTE 05**

**ÁREA DE TERRENO URBANO MEDINDO 24.588,00M<sup>2</sup>, Localizada Na Estrada Nossa Senhora do Pilar, 66, Jardim Luzitano.**

Constituídos pelos lotes A-1 e 2, com as seguintes confrontações, começa no córrego Tijucu Preto, na Estrada que vai para Mauá, ponto de divisa do imóvel Pilarópolis com o Núcleo Sampaio Vidal, e Manoel de Lima, sempre pela referida Estrada no sentido da Estação do Lajeado, numa extensão de 144m<sup>2</sup>, mais ou menos na encruzilhada, na Estrada do Lajeado, que liga a Estação da Estrada de Ferro Central do Brasil, á direita segue pela Estrada em direção a Estação de Mauá, até a divisa do imóvel Pilarópolis, numa extensão de 336,00m<sup>2</sup>, dividindo com Henrique Gallou, voltando a direita segue pela divisa do imóvel Pilarópolis com Manoel de Lima, até o ponto de partida à 238,00m<sup>2</sup> na Estrada e na Ponte da mesma sobre o Córrego Tijucu Preto, com Inscrição Municipal 32.047.001, devidamente registrado do Cartório de Registro de Imóvel de Mauá SP, sob n°9368.

R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050

Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068

Site:www.mjleiloes.com.br/e-mail: contato@mjleiloes.com.br



Obs.: a) IMOVÓVEL OCUPADO, DESOCUPAÇÃO POR CONTA DO COMPRADOR; b) A matrícula nº 9368 possui área total de 24.588,00m<sup>2</sup>, com área remanescente de 17.678,88m<sup>2</sup> conforme GEOREFERENCIAMENTO. A área de invasão conforme demarcado no GEOREFERENCIAMENTO, integra a presente matrícula porem regularização por conta do comprador; c) O GEOREFERENCIAMENTO com todas as medidas e limítrofes da área esta disponível no site da MJ LEILÕES ou no escritório da mesma bem como matrícula e demais documentos pertencentes ao imóvel. Dúvidas solicitar diretamente no escritório do Leiloeiro ou através do telefone 19 - 3199-0036; d) já se encontra pago e em fase final todo o serviço de catalogação de arvore pertencente a esta área, e caberá ao COMPRADOR acompanhar e dar seqüência na execução do serviço até a sua conclusão. e) Débitos de IPTU/MULTA NO VALOR DE R\$617.104,72 (SEICENTOS E DEZESSETE MIL REAIS) (NOVEMBRO 2022) CONFORME LEVANTAMENTO NA PREFEITURA DE MAUÁ SP, serão adimplidos pelo VENDEDOR até a data da lavratura da Escritura/Registro; f) Toda regularização da área será de inteira responsabilidade do comprador, vendido em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico que se encontra.

**VALOR MÍNIMO R\$ 2.300.0000,00 (DOIS MINHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)**

#### **Lote 06**

**CASA SOBRADO, localizado a Rua João Guedes de Moraes, nº151, Pq Florely - Sumaré SP.**

Com 2 casas uma na parte de cima com 2 quartos, 2 banheiros, área de serviço coberta, sala, cozinha, 1 vaga de garagem.

Casa na parte de baixo com 2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, 1 vaga de garagem, quintal, sacada. Falta averbação construção, regularização por conta do comprador, construída sobre o lote de terreno nº 26-B, da quadra L, resultado da subdivisão do lote nº26 da mesma quadra, do loteamento denominado Parque Florely situado no distrito de Nova Veneza, município de Sumaré, medindo 5,00 metros de frente para a Rua João Guedes Moraes; igual a medida nos fundos onde se confronta com o lote 17; por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 26-A; e pelo lado esquerdo com o lote 27, com área total de 125,00 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula sob nº174.170 e inscrito no cadastro Municipal sob nº 2.207.0556.042.7.

**VALOR MÍNIMO R\$ 260.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**

#### **Lote 07**

**Lote de terreno sob nº26-B, da quadra nº33, Localizado a Rua Osmundo Luiz Neves 90 do loteamento denominado Jardim Denadai. Sobre lote há construção de 2 cômodos, 1 banheiros. Falta regularizar. Regularização por conta do COMPRADOR.**

Situado no distrito de Nova Veneza, Município e comarca de Sumaré-SP, com a área de 125,00m<sup>2</sup>, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Osmundo Luiz Neves, por 25,00 metros do lado direito, para quem da referida rua olha para o lote, confrontando com o lote 26-A, com 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 27, por 5,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 12, <sup>2</sup>,



devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, com matrícula sob nº75.530, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.208.0592.047.7.01.

**VALOR MÍNIMO R\$ 90.000,00 (NOVENTA MIL REIAS)**

#### **Lote 08**

**GALPÃO COMERCIAL, Localizado a Av Luiz Batista de Souza (Ant 11) nº719 - PARQUE BOM RETIRO - PAULÍNIA.**

Com salão e 2 banheiros, área coberta na parte da frente, construção de 176m<sup>2</sup> falta averbar, regularização por conta do COMPRADOR. Construído sobre o lote de terreno nº 11, da quadra V, do loteamento denominado Parque Bom Retiro situado no município de Paulínia, medindo 10,00 metros em reta de frente para a Rua 11; nos fundos 10,00 metros onde confronta com o lote 24; do lado direito 25,00 metros onde confronta com o lote 12; do lado esquerdo 25,00 metros onde confronta com o lote 10, fechando uma área de 250,00m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula sob nº97.931 e inscrito no cadastro Municipal sob nº 865.125.441.007.200.

**VALOR MÍNIMO R\$ 380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)**

#### **Lote 09**

**Casa residencial localizada a Rua José Ednei Barijan nº154, Jardim Recanto dos Sonhos, Sumaré SP.**

Construída sob lote de terreno nº15-A da quadra "E" do loteamento denominado Jardim Recanto dos Sonhos, situado no distrito de Nova Veneza, Comarca de Sumaré-SP, com frente para a Rua José Ednei Barijan, com a área total de 125,00m<sup>2</sup>, devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóvel de Sumaré SP, com matrícula sob nº167.948, Código do contribuinte na Prefeitura Municipal com nº2.249.1336.035.8.01.

**VALOR MÍNIMO R\$170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS)**

### **3 VISITA**

**3.1 Visitas somente com agenda marcada com Leiloeiro e sua equipe através dos telefones 19 - 3199-0036 ou 19-994945068 whatsapp, email [contato@mjleiloes.com.br](mailto:contato@mjleiloes.com.br).**

**3.2 As fotos dos imóveis divulgadas em nosso site são meramente ilustrativas, competindo, aos interessados, procederem a visita aos imóveis antes da realização do leilão.**

### **4 COMO SE HABILITAR PARA PARTICIPAR DO LEILÃO**

**4.1 Os interessados em participar do Leilão, deverão se cadastrar primeiramente no site do Leiloeiro e em seguida apresentar os seguintes documentos:**

R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050  
Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068  
Site:www.mjleiloes.com.br/e-mail: contato@mjleiloes.com.br



**4.1.1 Pessoa física; Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade ou CNH Carteira Nacional de Habilitação), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.**

**4.1.2 Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.**

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

## **5 COMO PARTICIPAR DO LEILÃO**

**5.1 Os lances poderão ser ofertados por meio do site [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br), (ONLINE) ou PRESENCIALMENTE no auditório onde será realizado o leilão, SUMARÉ PARK HOTEL - Localizado a Av. Antonio Pereira De Camargo Neto, 303 - Jardim Dall'orto, Sumaré - SP, 13181-513 - Sumaré SP.**

**5.2 Serão aceitos lances via INTERNET, com participação online dos interessados, por acesso identificado e fornecido por exclusiva responsabilidade do Leiloeiro Oficial, por intermédio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições deste edital de Leilão. 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 acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados 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 em conformidade com as disposições do edital.**

**5.3 Serão aceitos lances PRESENCIAL, desta forma é obrigatório o comparecimento do interessado ao local do leilão, na data e horário estabelecidos neste Edital.**

**5.3.1 PRESENCIALMENTE os lances são verbais e deverão ser ofertados no leilão pelos interessados ou seus procuradores, esses devidamente munidos por procuração específica conforme item 4.1.3 deste edital.**

**5.4 Na modalidade INTERNET, a MJ LEILÕES não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, que impeçam a participação no leilão, tendo em vista que os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros, não cabendo qualquer reclamação a esse respeito.**

**5.5 Os lances oferecidos via INTERNET serão apresentados no telão junto com os lances ofertados na modalidade PRESENCIAL.**

**5.6 Em qualquer uma das modalidades (PRESENCIAL ou INTERNET) será necessária apresentação pelo interessado dos documentos listados nos itens 4.1.1 e 4.1.2 essenciais para a participação no leilão.**

R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050  
Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068  
Site:www.mjleiloes.com.br/e-mail: contato@mjleiloes.com.br



**5.7** Na modalidade PRESENCIAL a apresentação dos documentos ocorre no início da sessão de leilão.

**5.7.1** Na modalidade INTERNET os documentos são enviados ao leiloeiro conforme instruções no site do mesmo.

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

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

**5.10** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico (ONLINE) 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, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado, válido em ambas modalidades (INTERNET / PRESENCIAL).

**5.11** Para participação no Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

## **6 COMANDO DO LEILÃO**

**6.1** 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.

**6.2** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

**6.3** OS imóveis serão vendidos a quem ofertar o maior lance, em moeda corrente nacional, desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo COMITENTE VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação do COMITENTE VENDEDOR, o que inclui alguns fatores como; aprovação da forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE, análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória. O COMITENTE VENDEDOR terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance ofertado. A não aprovação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

**6.4** Fica preservado o direito do Leiloeiro de alterar a composição ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, podendo incluir ou excluir lotes, sem que importe qualquer direito a indenização ou



reparação.

**6.5** Caberá ao ARREMATANTE a conferência de quaisquer informações da descrição dos imóveis, 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).

**6.6** O lote será encerrado em tempo real pelo Leiloeiro.

## **7 FORMALIZAÇÃO DA VENDA E PAGAMENTO**

**7.1** O arrematante pagará a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens leiloados. Tal valor será devido pelo arrematante, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, DOC, TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de até 02 (dois) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: MAURICIO JOSÉ DE SOUSA COSTA, a ser informada após a arrematação (artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**7.2** Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo COMITENTE VENDEDOR, o arrematante será comunicado pelo Leiloeiro para **dentro de 2 (dois) dias úteis** seja:

**I) Paga a comissão do Leiloeiro integral no valor de 5% (cinco por cento) do valor do arremate, a contar do comunicado.**

**II) VENDA A VISTA**, efetue o pagamento de 20% (vinte por cento) do valor do arremate a título de principio de pagamento, em conta informada pelo COMITENTE VENDEDOR, agendado para em até 20 (vinte) dias ocorra a assinatura de venda (escritura) e seja efetuado o pagamento do saldo devedor remanescente de (80%) (oitenta por cento), em conta informada pelo COMITENTE VENDEDOR; A contar do comunicado.

**III) VENDA PARCELADA** efetuar o pagamento de 20% (vinte por cento) do valor do arremate a título de sinal e principio de pagamento, de acordo com o parcelamento constante da proposta enviado ao Leiloeiro e aprovado pelo COMITENTE VENDEDOR, em conta informada pelo VENDEDOR, a contar do comunicado.

**IV) VENDA COM FINANCIAMENTO BANCÁRIO** efetuar o pagamento referente a parte não financiada (entrada) do valor do arremate a título de sinal e principio de pagamento.

**V) O ARREMATANTE** deverá apresentar em até 3 (três) dias úteis a contar do comunicado pelo Leiloeiro da aprovação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR, os comprovantes de pagamento do valor de sinal e principio de pagamento (correspondente a forma de pagamento escolhida) e da comissão integral do leiloeiro, e todos os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do

R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050

Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068

Site:www.mjleiloes.com.br/e-mail: contato@mjleiloes.com.br





Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes deste edital.

VI) LOTE 05, aceita parcelamento em até 4 (quatro) vezes com ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DO COMITENTE VENDEDOR. 04 parcelas mensais iguais, sem juros e sem correção: sinal mínimo de 20% ao COMITANTE VENDEDOR e saldo devedor de 80% (oitenta por cento), em (três) parcelas mensais, iguais e consecutivas, sem juros e sem correção, vencendo se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes.

VII) Os citados pagamentos deverão ocorrer em contas bancárias que lhe serão informadas oportunamente pelo Leiloeiro.

7.3 LOTE 01, LOTE 04 e LOTE 09 poderão receber propostas para pagamento total à vista, financiamento bancário e carta de crédito com.  
natureza de imóvel

7.3.1 LOTE 05 poderá receber propostas para pagamento total à vista e parcelado e em até 4 parcelas diretamente com o COMITENTE VENDEDOR conforme item VI.

7.3.2 Os demais LOTES poderão receber proposta a vista ou através da PROPOSTA ANEXO I, para análise do COMITENTE VENDEDOR após encerramento do Leilão.

7.4 No caso de financiamento bancário, o prazo, as modalidades, as condições dos interessados e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais da instituição financeira escolhida pelo COMPRADOR.

7.5 PARA ARREMATAÇÃO COM FINANCIAMENTO BANCÁRIO, recomenda-se que a análise de risco de crédito seja realizada previamente, em até 2 (dois) dias antecedente a data da realização do leilão, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não aprovação da análise de crédito.

7.6 PARA ARREMATAÇÃO A VISTA: Será outorgada a Escritura de Venda e Compra no ato do pagamento do saldo devedor remanescente 80% (oitenta por cento) do valor do arremate, desde que já tenha sido pago o sinal de 20%, comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do COMITENTE VENDEDOR.

7.7 PARA ARREMATAÇÃO COM FINANCIAMENTO BANCÁRIO: Será outorgado Contrato de Venda e Compra com Alienação Fiduciária com a instituição financeira de escolha do Arrematante, momento em que já tenha sido pago a entrada da parte não financiada, bem como a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro.

7.8 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 10% (dez por cento) dos valores pagos pela compra do imóvel, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

7.9 Outorgada o Instrumento Público ou Particular de Venda e Compra, o  
R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050  
Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068  
Site:www.mjleiloes.com.br/e-mail: contato@mjleiloes.com.br



ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE VENDEDOR, 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, podendo ser prorrogado quando houver pendências documentais do COMITENTE VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos Competentes.

**7.10 Serão de responsabilidade do ARREMATANTE as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões.**

**7.11 O Comitente se responsabiliza pelos pagamento dos débitos tributários e condominiais se houver incidentes sobre os imóveis leiloados até a data da arrematação, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública, Instrumento Particular e posterior registro da no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá os documentos relativos ao Leilão para o COMITENTE e ARREMATANTE.**

## **8 VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO QUE SE ENCONTRA OS IMÓVEIS.**

**8.1 Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" conforme estado físico em que se encontra, ou seja, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se mostra como um todo, 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, 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.**

## **9 PENALIDADES**

**9.1 Caso não efetue o pagamento dos valores de arrematação, seja proveniente de Leilão ou de Proposta, comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, 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.**

**9.2 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.**



**10.1** 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, relativos ao período posterior à data da arrematação.

**10.2** 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.

**10.3** As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na cora de qualquer lote, deve se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

**10.4** Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente Leilão, caracteriza aceitação pelo ARREMATANTE 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 nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**10.5** Fica eleito o Foro da Comarca de Sumaré - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

SUMARÉ 20 DE DEZEMBRO DE 2022

---

MAURICIO JOSÉ DE SOUSA COSTA  
LEILOEIRO OFICIAL - JUCESP 1296

R. Justino França, 238 - Jardim São Carlos - Sumaré - SP Cep: 13170-050  
Telefone:19-3199-0036 whatsapp 19-99494-5068  
Site:www.mjleiloes.com.br/e-mail: contato@mjleiloes.com.br

**Anexol**

**PROPOSTA DE AQUISIÇÃO**

À MJ Leilões, Localizada a Rua Justino França nº238, Jardim São Carlos, Sumaré SP  
Envio minha proposta para aquisição do(s) lote(s) de bensabaixo descritos;

Lote(s): \_\_\_\_\_ Leilão: Data: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

Descrição do(s) lote(s): \_\_\_\_\_

**Valores e condições de pagamento da Proposta:R\$**

---

**Mais comissão de 5% (CINCO POR CENTO) referente à comissão do Leiloeiro.**

**Dados do Proponente:**

Nome/RazãoSocial:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc.Est.	
Profissão:	EstadoCivil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.		
_____, ____ de _____ de 2023. Ass: _____		

**RESSALVA**