



## 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 n° 1296, autorizado realizará no **dia 04/09/2023, às 13:00 horas, primeira praça e 19/09/2023 as 13:00 horas, segunda praça**, online, através do site [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br), (MJ LEILÕES) com endereço localizada Av São Paulo n°199 - Jd Nova Veneza - Sumaré SP, o leilão do bem imóvel abaixo descritos, obedecidas 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 apreçados.

### COMITENTE VENDEDOR

**1 - COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDMOTA - SICOOB CREDIMOTA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n°66.788.142/0001-73, com sede na RUA HENRIQUE VASQUES, n°262, CEP: 19880-039, CENTRO - CÂNDIDO MOTA - SP, na qualidade de Credora Fiduciária, conforme preconiza, nos termos da Cédula de Crédito Bancário n°572271, datada em 22/07/2022, firmado com o Emitente BEATRIZ ROSSI DA SILVA NEVES COMERCIO ATACADISTA, inscrita no CNPJ/MF n° 37.994.766/0001-49, com sede em Quintana/SP, e seus garantidores BEATRIZ ROSSI DA SILVA NEVES, administradora, CNH.07566332066/ DETRAN/SP, CPF 502.925.038-73, e MARCELO DA SILVA NEVES, vendedor, CMH: 01625701407/ DETRAN / SP, CPF 190.981.828-36, residentes e domiciliados em Quintana/SP**

### 2 - DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO

IMÓVEL: - O APARTAMENTO sob n° 10-A, do tipo A, no terceiro andar do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VAN DER MAAS", situado na Rua Padre Francisco Van Der Maas, 9-11, nesta cidade, município, comarca a 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, composto de 1 dormitório, 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, sala e varanda, com área real privativa de 51,395625 metros quadrados, área real comum de divisão não proporcional de 10,560000 metros quadrados ( vaga de garagem), área real comum de divisão proporcional de 29,321070 metros quadrados, área real total de 91.276697 metros quadrados, área de construção privativa de 49,245000 metros quadrados, área de construção comum de divisão não proporcional de 5,280000 metros ( vaga de garagem), Área de construção comum de divisão proporcional de 14,234166 metros quadrados , área de construção total de 68,759166 metros quadrados e a correspondente fração ideal no terreno de 4,0434500% ou 35,3842310 metros quadrados, confrontando pela frente com o hall social do terceiro andar e apartamento n° 09-A; pelo lado esquerdo com projeção no pavimento térreo, com a área comum do condomínio, que intermedeia com a rua Padre Francisco Van Der Maas (recuo frontal); pelo lado direito com o hall social) do 3° andar e apartamento n° 12-A; e pelos fundos com projeção no pavimento térreo, com a área comum do condomínio, que intermedeia com o terreno identificado como lote n° 14, da quadra n° 6, do Jardim do Contorno (prolongamento). Ao apartamento acima corresponde uma vaga de garagem, em lugar certo e determinado, vinculada ao apartamento, incluída na área de uso comum de divisão não proporcional, identificada pelo n° 10-A. O terreno onde se assenta o referido "Edifício Residencial Van Der Maas" assim se descrever: - "destacado

Av São Paulo, 199 - Jardim Nova Veneza - Sumaré - SP Cep: 13177- 000

Tel:19-3199-0036 Site: [www.mjleiloes.com.br/](http://www.mjleiloes.com.br/)



dos lotes n°s 11, 12, 13 e 14, identificado como lote n°s 11, 12 e 13, da quadra n° 6, no ' JARDIM DO CONTORNO' (prolongamento), localizado na Rua Padre Francisco Van Der Maas, quarteirão 9, lado ímpar, medindo 12,00 metros de frente, confrontando com a citada Rua Padre Francisco Van Der Maas 26,00 metros do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, até um ponto; daí deflete à direita e segue na distância de 10,50 metros até outro ponto e divide, nestas duas linhas, com o terreno destacado dos lotes n°s 11, 12, 13 e 14, identificado como lote n° 14; 28,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a Rua Maria César Pimentel, com a qual faz esquina em curva com o raio de 9,00 metros e, finalmente, 31,50 metros nos fundos , dividindo com o lote n° 10, encerrando uma área total de 875,10 metros quadrados. PMB: - 003/0939/011.

**Obs.: a) Imóvel ocupado; b) Venda em caráter AD CORPUS no estado em que se encontra. c) Existe Processo 10013726420228260464 e 15003268020228260464 ambos da 1ª Vara do Foro de Pompéia SP.**

2.1 As fotos dos bens disponibilizadas no site do LEILOEIRO OFICIAL, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. No entanto, a manifestação de interesse na compra de qualquer imóvel, deve-se dar somente após 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, o que desde é acatado pelos ARREMATANTES.

### **3. COMO SE HABILITAR PARA PARTICIPAR DO LEILÃO**

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

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

**3.1.2.** 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.

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

### **4. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO**

**4.1.** Os lances poderão ser ofertados, por meio do site do Leiloeiro Oficial, [www.mjleiloes.com.br](http://www.mjleiloes.com.br), (ONLINE).

**4.2.** 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  
Av São Paulo, 199 - Jardim Nova Veneza - Sumaré - SP Cep: 13177- 000

Tel: [19-3199-0036](tel:19-3199-0036) Site: [www.mjleiloes.com.br/](http://www.mjleiloes.com.br/)



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.

**4.3** - A MJ LEILÕES, através do seu Leiloeiro Oficial Sr Mauricio José de Sousa Costa, JUCESP 1296, 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.

**4.6** - será necessária apresentação pelo interessado dos documentos listados nos itens **3.1.1** e **3.1.2** essenciais para a participação no leilão.

**4.7** - Os documentos são enviados ao leiloeiro conforme instruções no site do mesmo ou por e-mail contato@mjleiloes.com.br.

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

**4.9** - 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).

**4.10** - 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 na modalidades (ONLINE).

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

## **5 - COMANDO DO LEILÃO**

**5.1** - 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.

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



**5.3** - 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(A) 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.

**5.4** - 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).

## **6 - LANCES CONDICIONAL**

**6.1** - Quando não atingir o valor mínimo definido pelo COMITENTE VENDEDOR, o LEILOEIRO OFICIAL poderá acolher "lances condicionais", os quais deverão ser enviados pelo(s) interessado(s) através do site do LEILOEIRO.

**6.2** - Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 5 (CINCO ) dias úteis após a data do leilão e não representam direito adquirido ou expectativa de direito, ficando a exclusivo critério do COMITENTE VENDEDOR a sua aprovação. Na ocasião de não aprovação, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(s) proponente(s), e não acarretando ao COMITENTE VENDEDOR quaisquer ônus, penalidades ou obrigação de indenização.

**6.3** - A comunicação acerca do aceite do lance, assim como a oportunização de eventual contraproposta será realizada no endereço de e-mail indicado neste edital.

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

**7.1** - **Obrigatoriamente caberá ao ARREMATENTA o pagamento de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro sobre o valor do arremate conforme preceitua o Art 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981 de 19 de Outubro de 1932, em conta própria do Leiloeiro Oficial.**

**7.2** - Finalizado o Leilão, 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 do valor integral do arremate, em conta informada pelo COMITENTE VENDEDOR OU BOLETO BANCÁRIO, agendado para em até Av São Paulo, 199 - Jardim Nova Veneza - Sumaré - SP Cep: 13177- 000

[Tel:19-3199-0036](tel:19-3199-0036) Site: [www.mjleiloes.com.br/](http://www.mjleiloes.com.br/)



90 (noventa) dias ocorra a assinatura de venda (escritura); A contar do comunicado.

**III)** 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 princípio de pagamento (correspondente a forma de pagamento pertinente) 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 Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes deste edital.

**IV)** Os citados pagamentos deverão ocorrer em contas bancárias indicada pelo COMITENTE VENDEDOR OU BOLETO BANCÁRIO, que lhe serão informadas oportunamente.

**7.3 -** O LOTE poderá receber proposta a vista ou através da PROPOSTA ANEXO I, para análise do COMITENTE VENDEDOR após encerramento dos lances e antes do fechamento do Leilão.

**7.4 -** Para Arrematação à Vista: Será outorgada a Escritura de Venda e Compra em até 90 (noventa) dias, todas as despesas com certidão, ou outros documentos necessário para lavratura de escritura será de inteira responsabilidade do ARREMATANTE.

**7.5 -** 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, 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.

**7.6 -** Outorgada o Instrumento Público ou Particular de Venda e Compra, o 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.

**7.7 - Serão de responsabilidade do ARREMATANTE as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, 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.**

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



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

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 . DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

10.1 Os ARREMATANTES ficam informados das ações judiciais relacionadas ao imóvel, das quais o COMITENTE VENDEDOR tenha tomado conhecimento até o momento da publicação deste Edital, estão descritas neste 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.

10.2 A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não descritas neste Edital, não enseja ao ARREMATANTE o direito à desistência da arrematação.

10.3 Os ARREMATANTES declaram-se cientes de que a desocupação do imóvel 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 vierem a substituir o COMITENTE VENDEDOR no polo ativo da ação em trâmite contra os



**antigos devedores fiduciantes.**

## **11. DISPOSIÇÃO GERAIS**

**11.1** 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.

**11.2** 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.

**11.3** As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra do imóvel, exime COMITENTE e LEILOEIRO de qualquer desconformidade no imóvel leiloado.

**11.4** Ao concorrer para a aquisição do imóvel 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.

**11.5** Houve intimação dos antigos devedores fiduciantes para purga da mora, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, 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.

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

**ANEXO I**

**DA PROPOSTA PARA A COMPRA DE IMÓVEL E PARA OS LANCES CONDICIONAIS**

Segue abaixo a minha proposta para aquisição do(s) imóvel(is) \_\_\_\_\_,  
ofertado(s) no leilão extrajudicial do dia \_\_\_\_\_

**DADOS DO(S) PROPONENTE(S) PESSOA FÍSICA:**

Nome:		
Nacionalidade:	Profissão:	
Filiação:		
Data de Nascimento:	CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:	
Nome Cônjuge (Se tiver):		
Nacionalidade:	Profissão:	
Filiação:		
Data de Nascimento:	CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:	
Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cidade:		UF:
Tel. fixo:	Tel. Celular:	
E-mail:		

**PESSOA JURÍDICA:**

Nome/Razão Social:		
CNPJ:		
Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	CEP:
Cidade:		UF:
Tel. fixo:	Tel. Celular:	
E-mail:		



Nome do Representante:	
Nacionalidade:	Profissão:
CPF:	RG:
Estado Civil:	Regime de Casamento:

ENDEREÇO E MATRÍCULA/CARTÓRIO DO(S) IMÓVEL(IS):


VALOR DA PROPOSTA:

O valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 acrescido comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação referente à comissão do  
 LEILOEIRO OFICIAL.

FORMA DE PAGAMENTO:

– À VISTA (     )

Forma de pagamento

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

– FINANCIADO PELO VENDEDOR (     )

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Edital de Leilão, assumindo inteira  
 responsabilidade.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
 NOME e CPF do(a) Declarante