

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 pelos proprietários Sr. MARCELO MOREIRA MARQUES, Sra. DIANE MOREIRA MARQUES e Sr. CELSO VIEIRA FRANCA, realizará, leilão público PRIMEIRA PRAÇA, On-Line através do site www.mjleiloes.com.br, (MJ LEILÕES) no endereço a Av. São Paulo nº199 – Jd Nova Veneza – Sumaré SP, nos termos do Decreto Federal 21.981/1932 e suas alterações, aplicando-se subsidiariamente no que couber o Código de Processo Civil, regendo-se pelas condições e cláusulas a seguir.

1- DAS DATAS E HORÁRIOS DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO

1.1 - 1º PRAÇA; A ser realizada em 09/11/2026 às 11h00. VALOR **R\$295.000,00** (duzentos e noventa e cinco mil reais). Aberto para Lances a partir de 19/10/2026 às 10 horas.

Local: Online por meio da plataforma Mj Leilões, site www.mjleiloes.com.br.

2 – DO OBJETO

2.1 – Leilão Público Extrajudicial com objetivo de Alienação de Bens Imóveis, conforme descrito a seguir neste Edital, com base Decreto Federal 21.981/1932 e suas alterações, aplicando-se subsidiariamente no que couber o Código de Processo Civil, regendo-se pelas condições e cláusulas a seguir.

3 – DO IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO

3.1. **IMÓVEL:** Prédio residencial, com área construída de 104,65 m², situado na Rua Dom Lino Deodato Rodrigues de Carvalho, nº 1.299, na cidade de Campinas/SP, 1ª Circunscrição Imobiliária. Construído no lote de terreno nº 22 da quadra "M" do loteamento denominado "Vila Lemos", medindo 10,00m de largura de frente e nos fundos, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com os lotes 23, 21 e 17, encerrando uma área total de terreno de 300,00 m². **Código Cartográfico / Inscrição Municipal:** 3441.31.35.0366.01001. **Matrícula** nº 127.614 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

3.4. SITUAÇÃO DA POSSE E ESTADO DO BEM

O imóvel encontra-se **DESOCUPADO (VAZIO)**. Construção devidamente averbada na matrícula. *Obs.: O imóvel necessita de reforma geral.* O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo de responsabilidade do arrematante a verificação prévia do estado do bem, bem como eventuais regularizações perante os órgãos competentes

4 - CRITÉRIO DE JULGAMENTO

4.1 – **Arrematação:** Critério de maior lance ofertado por valor igual ou superior ao valor mínimo fixado no item 1.1 deste Edital.

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br
Av. São Paulo, 199 – Jd. Nova Veneza – Sumaré SP CEP: 13177-000

4.2 – Comissão do Leiloeiro: Sobre o valor do lance vencedor, incidirá a comissão de **5% (cinco por cento)** devida ao Leiloeiro Oficial, a ser paga pelo arrematante.

4.3 – As fotos, imagens e vídeos disponibilizados no site do LEILOEIRO são meramente ilustrativos. A participação no leilão implica na prévia vistoria presencial do imóvel (quando disponível a diligência) ou na concordância integral do interessado em adquiri-lo com base na documentação constante da matrícula e no material de divulgação..

5 - COMANDO DO LEILÃO

5.1 – Leiloeiro responsável pela condução e execução do Leilão, **Sr. Mauricio José de Sousa Costa, com inscrição na Junta Comercial do Estado de São Paulo - 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 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 (firma reconhecida por autenticidade ou digital).**

f) Os documentos podem ser enviados ao leiloeiro de acordo com as instruções fornecidas no site, por e-mail. contato@mjleiloes.com.br ou WhatsApp 19 99494 5068.

7 - COMO PARTICIPAR DO LEILÃO

7.1. 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,

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br

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

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.

7.2 – 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.

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

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

7.5 - O Leiloeiro a qualquer momento poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, a seu critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do (a) interessado (a) ou outro fato fortuito.

7.6 – O encerramento do lote será regido por cronômetro regressivo de 2 (dois) minutos. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos finais antecedentes ao término do lote, o tempo será prorrogado automaticamente por mais 2 (dois) minutos, e assim sucessivamente. A disputa encerrar-se-á quando decorrerem 2 (dois) minutos contínuos sem o recebimento de novos lances.

7.7 - 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.

7.8 - O imóvel será vendido a quem ofertar o maior lance, em moeda corrente nacional, desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado no item 1, deste edital.

7.9 - 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@mjeiloes.com.br.

7.10 - 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 - FORMALIZAÇÃO DA VENDA E PAGAMENTO

8.1 - 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

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjeiloes.com.br

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

Único do Decreto 21.981 de 19 de outubro de 1932, em conta própria do Leiloeiro Oficial a ser informada após a realização do leilão por meio de LOGIN de acesso do arrematante na plataforma da Mj Leilões. Valor este que não compõe o valor do lance ofertado.

8.2 - Finalizado o Leilão, o arrematante será comunicado pelo Leiloeiro para dentro de 5 (cinco) dias úteis seja:

- a) Paga a comissão do leiloeiro integral no valor de 5% (cinco por cento) do valor do arremate.
- b) Pago a entrada correspondente a **10% (dez por cento) do valor total do lance vencedor**, a ser paga pelo **ARREMATANTE** à vista, no prazo improrrogável de até 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do leilão, mediante transferência bancária realizada diretamente na conta corrente de titularidade dos **COMITENTES VENDEDORES** (proprietários), conforme dados bancários que serão formalmente informados pelo Leiloeiro Oficial. O saldo remanescente equivalente a 90% (noventa por cento) do valor da arrematação deverá ser quitado no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.
- c) No período de até 30 (trinta) dias corrido, ocorrerá a assinatura de Escritura Pública para o nome do Arrematante; A contar da realização do leilão.
- d) O ARREMATANTE deverá apresentar após a realização do pagamento os comprovantes de pagamento do valor da entrada e da comissão integral do leiloeiro, e todos os documentos necessários para confecção da Ata e Auto 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.

8.3 - O imóvel poderá receber proposta somente vista.

8.4 - Será outorgada a Escritura de Venda e Compra em até 30 (trinta) dias corrido com 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.

8.5 - Caso a assinatura dos instrumentos públicos/particulares não se concretize por culpa comprovada do ARREMATANTE, os COMITENTES VENDEDORES poderão rescindir a arrematação, aplicando-se a retenção dos 10% do valor da entrada a título de cláusula penal sancionatória e perda integral da comissão do Leiloeiro (5%).

8.6 - Lavrada a Escritura, o ARREMATANTE terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para apresentar a certidão da matrícula atualizada com o registro do imóvel em seu nome perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, procedendo também com a alteração do cadastro do contribuinte junto à Prefeitura Municipal e administradora do condomínio (se aplicável).

8.7 - Incumbirá ao ARREMATANTE a quitação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emolumentos cartorários, taxas de registro, certidões pessoais e demais encargos correlatos.

8.8 - Os COMITENTES VENDEDORES responsabilizam-se pela quitação de eventuais débitos fiscais e de condomínio (se houver) incidentes sobre o imóvel que tenham fato gerador até a data da realização do leilão.

9 - VENDA EM CARÁTER "AD CORPUS" E CONFORME O ESTADO FÍSICO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL.

9.1 - A venda será realizada em caráter "**AD CORPUS**" e no estado de conservação em que o imóvel se encontra. As metragens descritas na matrícula são meramente enunciativas. O ARREMATANTE adquire o imóvel no estado em que ele se apresenta na totalidade, não cabendo complementação de área, abatimento do preço ou rescisão contratual sob alegação de vícios estruturais, estado de conservação ou discrepância de dimensões.

10 - PENALIDADES

10.1 – O não pagamento dos valores da arrematação, da comissão do leiloeiro ou o descumprimento dos prazos e envio de documentos caracterizará desistência e inadimplemento formal do ARREMATANTE. O desistente perderá a comissão de 5% devida ao Leiloeiro e pagará multa penal equivalente a **10% (dez por cento)** sobre o valor do seu lance em favor dos COMITENTES VENDEDORES para ressarcimento de custos e despesas.

10.2 - 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.

11. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

11.1 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.

11.2 Por se tratar de bem alienado desocupado e por iniciativa direta dos legítimos proprietários, a aquisição é feita de forma livre e desimpedida, respondendo os vendedores pela evicção de direito nos termos da lei.

12 - DISPOSIÇÃO GERAIS

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br

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

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 e demais leis pertinentes.

2.4 – Fica eleito o Foro da Comarca de **Campinas/SP** (local da situação do imóvel) para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente leilão e seus desdobramentos, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Mauricio José de Sousa Costa
JUCESP Nº1296

MJ LEILÕES