

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL

NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 18/11/2026 - 15:00 hrs

ANEXO I

LOTE 1 – CAMPINAS/SP – IMÓVEL URBANO (MISTO – Residencial e Comercial) e seu respectivo terreno (L-19 Q-29), situado na Avenida Romeu Tórtima, nº 413, Jardim Santa Genebra II (Barão Geraldo - 2ª Gleba, 4ª parte), Campinas/SP – CEP: 13084-791. **Área(s):** Área construída de 349,83 m2 (conf. IPTU) e Área de terreno de 525,00 (conf. Matrícula). **Matrícula(s) nº: 4.506** do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Código Cartográfico/IPTU: 3234.54.46.0593.01001.**

Obs.: (i) Imóvel Ocupado por Locação (vigência: Indeterminada) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; **(ii)** Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; **(iii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 “vi”, do Edital.

Lance Mínimo: R\$ 1.600.000,00.

LOTE 2 – CAMPINAS/SP – IMÓVEL RESIDENCIAL e seu respectivo terreno (L-17 Q-232), situado na Rua Marcia Mendes, nº 156, Cidade Univesitária, Campinas/SP – CEP: 13083-884. **Área(s):** Área construída de 203,00 m2 (conf. IPTU) e Área de terreno de 306,00 (conf. Matrícula). **Matrícula(s) nº: 16.917** do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Código Cartográfico/IPTU: 3232.62.79.0266.01001.**

Obs.: (i) Imóvel Ocupado por Locações (vigências: 2028, 2029 e Indeterminadas) - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; **(ii)** Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos locatários; **(iii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 “vi”, do Edital.

Lance Mínimo: R\$ 1.050.000,00.

LOTE 3 – CAMPINAS/SP – IMÓVEL RESIDENCIAL (CASA EM CONDOMÍNIO) e seu respectivo terreno (L-21 Q-F), do Loteamento denominado Residencial BARÃO DO CAFÉ, situado na Rua Dalva Maria Fernandes Pinheiro, nº 35, Distrito de Barão Geraldo, Campinas/SP – CEP: 13085-075. **Área(s):** Área construída de 334,50 m2 (conf. Matrícula) e Área de terreno de 600,00 (conf. Matrícula). **Matrícula(s) nº: 77.362** do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Código Cartográfico/IPTU: 3232.51.47.0691.01001.**

Obs.: (i) Imóvel Ocupado - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 “vi”, do Edital.

Lance Mínimo: R\$ 2.200.000,00.

LOTE 4 – CAMPINAS/SP – LOTE de TERRENO nº 2, da QUADRA nº 30, do Loteamento Jardim Santa Genebra II (Barão Geraldo), Gleba nº 2, situado na Rua Germano Casellatto, nº 199, Campinas/SP – CEP: 13084-776. **Área(s):** Área de terreno de 802,00 (conf. Matrícula). **Matrícula(s) nº: 14.029** do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Código Cartográfico/IPTU: 3234.54.39.0046.00000.**

Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO; **(ii)** Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 “vi”, do Edital.

Lance Mínimo: R\$ 1.400.000,00.

LOTE 5 – CAMPINAS/SP – LOTE de TERRENO nº 8, do QUARTEIRÃO 392 (antiga Gleba 04), do Loteamento Jardim Santa Genebra II (Barão Geraldo), situado na Rua Salomão Mussi, nº 128, Campinas/SP – CEP: 13084-773. **Área(s):** Área de terreno de 540,63 (conf. Av.7 da Matrícula). **Matrícula(s) nº: 77.896** do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Código Cartográfico/IPTU:** 3234.54.39.0151.00000.

Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 “vi”, do Edital.

Lance Mínimo: R\$ 870.000,00.

LOTE 6 – CAMPINAS/SP – LOTE de TERRENO “COMERCIAL”, nº 4, da QUADRA “B”, do Loteamento/Condomínio denominado “PARQUE DAS QUARESMEIRAS”, situado na Rua João Dias Rodrigues Filho, s/nº, Campinas/SP – CEP: 13098-440. **Área(s):** Área de terreno de 435,00 (conf. Matrícula). **Matrícula(s) nº: 112.297** do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Código Cartográfico/IPTU:** 3243.32.52.0036.00000.

Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO; (ii) Eventuais regularizações (área de terreno e/ou construída), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, os custos e providências, conforme item 5.7 “vi”, do Edital; (iii) Os interessados em adquirir os imóveis, declaram que estão cientes da existência de possíveis restrições de ordem urbanísticas, impostas pelo Condomínio, assumindo as responsabilidades em atendê-las integralmente.

Lance Mínimo: R\$ 390.000,00.

EDITAL DE LEILÃO

O(s) PROPRIETÁRIO(S), neste ato denominado(s) como “**VENDEDOR**”, torna(m) público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade relacionado(s) acima – Anexo I.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances on-line, encerrando-se no dia **18/11/2026, às 15:00 horas** e será realizado pelo Leiloeiro Oficial: Elidilei de Oliveira Martins, com matrícula JUCESP nº 1.409.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóvel(is) relacionado(s) no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site www.tabaleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1.O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que o imóvel se encontra livre e

desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais (**exceto os mencionados no “ANEXO I”**) e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O(s) imóvel(is) relacionado(s) no ANEXO I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis “estará condicionada” à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que analisará os dados do(s) arrematante(s)/comprador(es), de acordo com suas normas internas.

5.2. Os interessados na aquisição do(s) imóvel(is) previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder visita prévia à realização do leilão, não compondo os bens móveis constantes nas imagens à venda dos respectivos imóveis.

5.3. Caberá ao arrematante/comprador providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*AD CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5. O(s) arrematante/comprador adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação do imóvel e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apregoado(s), quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is), o(s) arrematante(s)/comprador(es) é(são) responsável(is) por: **(i)** Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do arrematante/comprador; **(ii)** Eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás (se houver), bem como internet/telefonias, que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, são de responsabilidade do(s) arrematante(s)/comprador(es); **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos (Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis e etc.); **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização de áreas (construída, terreno, etc.), da denominação de logradouro e/ou numeração predial do imóvel, junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e etc..

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão apresentar/enviar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato

Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, o(s) arrematante(s)/comprador(es) deverá ser submetido à verificação do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

5.12. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito (PIX, TED – Transferência Eletrônica Disponível e etc.), na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À VISTA

Os pagamentos: Do imóvel, assim como o da Comissão do leiloeiro, deverão ocorrer dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) horas, **contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR**.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O(s) arrematante(s)/comprador(es), além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental indicada no texto do lote que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante/comprador, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante/comprador a ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões solicitadas pelo Tabelionato na lavratura da Escritura. (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante/comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante/comprador, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá também o Leiloeiro, emitir título de crédito para a cobrança dos valores de comissão, encaminhando-os a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/comprador nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante/comprador, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos de cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR. Eventual decisão em sede liminar não ensejará a mesma aplicação.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse dos imóveis que estejam “desocupados”, será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2. Sendo transferida a posse pelo(a) VENDEDOR(A) ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(a) VENDEDOR(A) e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

11.3. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do(s) imóvel(is), quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.4. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

As demais condições, seguem o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.

Eventuais pedidos de outros esclarecimentos, deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail contato@tabaleiloes.com.br.