



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

LEI Nº 9.514/1997

JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA, sociedade empresária de direito privado, inscrita regularmente no CNPJ/MF sob o nº 13.918.327/0001-99, com sede na Estrada Jaguari, nº 1.137, Loteamento Villas do Jaguari, Gleba 1, Bairro Jaguari, Santana de Parnaíba – SP, CEP 06533-100, neste ato representada na forma do seu contrato social, doravante simplesmente denominada **COMITENTE**, com fundamento no artigo 27 e seus parágrafos e incisos, da Lei nº 9.514/1997 e no respectivo INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, onde figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES, JOSUÉ PEREIRA DE SOUZA, CPF nº 376.429.308-01** e seu cônjuge **JULIANA LUIZA DOS REIS SOUZA, CPF nº 398.913.538-42**, residentes na Rua Pirapora do Bom Jesus, nº 226, casa 02, Vila Clarice, Osasco – SP e com endereços eletrônicos e-mail josue.pereira21@gmail.com, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, pelo maior lance, o imóvel descrito no item 3 do presente Edital.

1. DO CONDUTOR DO LEILÃO

O leilão será exclusivamente ON-LINE e presidido pelo Leiloeiro Oficial, **CARLOS CAMPANHÃ**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, proprietário do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, PRÓ-JUD LEILÕES, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br, com escritório profissional situado na Avenida Marques de São Vicente, nº 1619, sala 703 e 704, 7º andar, Bairro Barra Funda, São Paulo – SP, CEP 01139-000.

2. DAS DATAS DO LEILÃO

A 1ª praça terá início no dia **27 de julho de 2026, às 09:30 horas** e se estenderá até o dia **28 de julho de 2026, às 09:30 horas**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **30 de julho de 2026, às 09:30 horas**.

3. DA DESCRIÇÃO DO BEM

Lote 32 da Quadra 03 – Lote de terreno urbano nº 32 da quadra “03” - de uso residencial, do loteamento denominado “VILLAS DO JAGUARI”, situado na Rua Dezoito (atual Rua Jataí), na Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: inicia-se no alinhamento predial da referida Rua, medindo 6,00 metros de frente para a mencionada Rua; 25,00 metros do lado esquerdo de quem da rua contempla o terreno onde confronta com o “Lote nº 33” da “Quadra nº 3”; 25,00 metros do lado direito onde confronta com o “Lote nº 31” da



PRÓ-JUD LEILÕES



“Quadra nº 3”; e 6,00 metros nos fundos onde confronta com o “Lote 24 da Quadra nº 3”, encerrando a área de 150,00 metros quadrados.

Matrícula nº 17.294 do Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

Cadastro Municipal nº 24431.13.76.0186.00.000

4. DO PREÇO

O valor mínimo para a venda do imóvel em 1ª Praça é o valor atualizado fixado no INSTRUMENTOS DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, nos termos do § 1º do art. 27 da Lei 9.514/97. **4.1. Caso não haja licitantes**, o imóvel será entregue, nos termos do § 2º do art. 27 da Lei 9.514/97, a quem mais oferecer acima do valor total da dívida atualizada, acrescida das despesas com a realização dos leilões, dos prêmios de seguro, dos emolumentos e demais encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme tabela abaixo:

LOTE	1ª PRAÇA	2ª PRAÇA
Lote 32 da Quadra 03	R\$ 310.000,00	R\$ 342.783,30

5. DO PAGAMENTO

O ARREMATANTE pagará o valor da arrematação, por meio de depósito bancário, impreterivelmente no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão e recebimento das informações bancárias. **5.1.** A venda e/ou arrematação só será considerada aperfeiçoada após o pagamento integral do valor do lance vencedor. **5.2.** Não será permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito própria ou de terceiros para adquirir o bem no leilão.

6. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão devida ao Leiloeiro Oficial será equivalente a **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, devendo ser paga por meio de depósito bancário, impreterivelmente no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão e recebimento das informações bancárias.



PRÓ-JUD LEILÕES



7. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br e encaminhar a documentação necessária, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para poder efetuar seu lance. **7.1.** O cadastramento no sistema do LEILOEIRO é gratuito e indispensável. **7.2.** Por se tratar de leilão eletrônico, se admite apenas o recebimento de lances virtuais, os quais somente poderão ser ofertados por meio do website www.projudleiloes.com.br. **7.3.** Não serão admitidos lances via fax, viva voz, e-mail ou entregues no escritório do LEILOEIRO. **7.4.** Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, sendo o interessado responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. **7.5.** A representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes específicos para efetuar lances e para aquisição do bem. **7.6.** Todos os horários estipulados consideram o horário oficial de Brasília/DF. **7.7.** O interessado poderá ofertar quantos lances quiser, prevalecendo sempre o de maior valor. **7.8.** O incremento, ou seja, a diferença mínima entre um lance e outro é ora fixada em R\$ 2.000,00 (dois mil reais). **7.9.** Não será cabível qualquer reclamação ao COMITENTE e/ou ao LEILOEIRO, caso ocorra queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.

8. DA DOCUMENTAÇÃO DO COMPRADOR/ARREMATANTE

No prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do leilão, o ARREMATANTE deverá fornecer cópia autenticada, diretamente ao LEILOEIRO ou ao COMITENTE, dos seguintes documentos:

I. Se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; e (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;

II. Se pessoa jurídica: (a) CNPJ/MF; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (e) certidão de casamento e pacto, se houver; e (f) comprovante de residência do representante legal (conta de luz, água, telefone ou gás).



PRÓ-JUD LEILÕES



8.1. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE/VENDEDOR para fins de concretização da transação. **9.2.** O COMITENTE/VENDEDOR se reserva ao direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação.

9. DAS PENALIDADES

O ARREMATANTE não poderá desistir da compra. **9.1.** Caso o ARREMATANTE não pague o preço do bem arrematado no prazo estipulado, ficará sujeito às penalidades civis e criminais (arts. 335 e 358 do CPB). **9.2.** Poderá o LEILOEIRO emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da respectiva execução e inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito. **9.3.** Na hipótese de falta de pagamento do valor da arrematação nos prazos estipulados, a venda será desfeita e poderá, a critério do COMITENTE, ser direcionada para o segundo maior lance no leilão e assim por diante.

10. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

Será celebrado pelo COMITENTE/VENDEDOR e ARREMATANTE Escritura Pública de Venda e Compra em até 60 (sessenta dias) da conclusão do leilão. **10.1.** Na hipótese de não comparecimento do ARREMATANTE para a formalização dos documentos da venda e arrematação, esta poderá ser cancelada, a critério do COMITENTE. **10.2.** Os prazos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais do COMITENTE/VENDEDOR, até a regularização destas.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS DE VENDA

As arrematações são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas no Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas. **11.1.** Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o ARREMATANTE não terá direito a exigir da COMITENTE/VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço. **11.2.** O COMITENTE/VENDEDOR assumirá a quitação de eventuais débitos de IPTU, bem como os demais débitos que recaem sobre o bem até a data de arrematação. **11.3.** O COMITENTE/VENDEDOR providenciará a baixa/cancelamento de todo e qualquer gravame averbado na Matrícula do imóvel até a data do leilão e antes da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra. **11.4.** O bem será vendido no estado em que se encontra, física e documentalente, não podendo o ARREMATANTE alegar desconhecimento de suas condições; eventuais irregularidades,



PRÓ-JUD LEILÕES



características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **11.5.** A partir da arrematação o ARREMATANTE obrigará-se a aderir, integral e automaticamente, ao quadro social da Associação de Proprietários do Loteamento, sujeitando-se ao estatuto, regimento interno, convenções, normas e decisões regularmente tomadas pela Associação, às deliberações de assembleias e às regras de uso e ocupação do loteamento, por si e seus sucessores; também passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao bem, inclusive: **(a)** por impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o bem ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, **(b)** pela manutenção e conservação do bem e reparações, segurança e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; **(c)** por construções, reformas e demolições que venha a realizar no bem e obtenção das respectivas aprovações ou regularizações necessárias. **11.6.** O ARREMATANTE deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do COMITENTE/VENDEDOR ou de seus antecessores. **11.7.** O não exercício, pelo COMITENTE/VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos. **11.8.** O ARREMATANTE inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado pelo LEILOEIRO, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. **11.9.** Caso sejam identificados outros cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente bloqueados. **11.10.** O LEILOEIRO não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o ARREMATANTE e o COMITENTE/VENDEDOR, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao bem (descrição, informações, apresentação e publicidade). **11.11.** Cabe ao COMITENTE/VENDEDOR, responder, perante o ARREMATANTE, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra. **11.12.** Eventuais informações transmitidas pelo COMITENTE/VENDEDOR e pelo LEILOEIRO deverão ser confirmadas pelo interessado. **11.13.** O LEILOEIRO, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar e/ou confirmar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital. **11.14.** O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no leilão eletrônico. **11.15.** O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital e das suas respectivas condições de venda. **11.16.** As demais condições do leilão obedecerão às normas reguladas legislação Civil, pelo Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, e demais disposições aplicáveis à espécie.

12. DIREITO DE PREFERÊNCIA



PRÓ-JUD LEILÕES



Nos termos do artigo 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997, ao devedor fiduciante é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo leilão. A arrematação ficará condicionada ao não exercício da preferência pelo devedor fiduciante.

13. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Entrar em contato com o escritório do LEILOEIRO, localizado na Avenida Marques de São Vicente, nº 1619, sala 703 e 704, 7º andar, Bairro Barra Funda, São Paulo – SP, CEP 01139-000, telefones (11) 2892-8648 – (11) 98366-4084 ou por e-mail em contato@projudleiloes.com.br. **13.1.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

CARLOS CAMPANHÃ
Leiloeiro Público