

Edital de Leilão Nº 01/2026
Processo SEI
9079614110000473.000057/202578

O Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão-CRC/MA, CNPJ nº 06.352.009/0001-48, torna público, para o conhecimento de todos os interessados que fará realizar, LEILÃO ONLINE, do tipo maior lance para alienação de imóvel de sua propriedade a ser realizado pela Leiloeira Pública Oficial do Estado do Maranhão Conceição Maria Fixer, matriculada na JUCEMA de nº 029, atendida a legislação amparada na Lei 14.11/2021, Decreto nº 21.981/32, aprovado pelas Deliberações do CRC/MA nº 205, de 29 de novembro de 2024, Deliberação CFC nº 21, de 20 de março de 2025, Deliberação CAGGE/CFC nº 017, de 18 de fevereiro de 2025 e deliberação CRC/MA nº 58, de 16 de maio de 202, especificações e formalidade seguintes.

1 - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente edital, imóvel pertencente ao Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão – CRC/MA, relacionados no Anexo I, no qual consta as informações sobre o bem e valor de lance inicial.

1.2. Os bens doravante mencionados serão vendidos no estado e condições que se encontram, sem garantia, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo nenhuma reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

1.3. As eventuais imagens relacionadas aos lotes, visualizadas no endereço eletrônico de leilão, são meramente ilustrativas, devendo o arrematante realizar a visita para verificação do estado e conservação do objeto a ser leiloado.

2 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores ou emancipadas e pessoas jurídicas regularmente constituídas que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório.

2.2. Não poderão participar do leilão os servidores e agentes públicos, de qualquer condição, da Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão – CRC/MA.

3 - DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE:

3.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do portal www.mariafixerleiloes.com.br.

3.2. Para a participação do leilão, os interessados deverão se cadastrar no portal da Leiloeira a partir de e-mail próprio, criar sua senha de acesso e encaminhar os devidos documentos para ativação do cadastro conforme normas do site.

3.2.1. Se pessoa física:

- I. Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG ou a CNH.
- II. Comprovante de emancipação, quando for o caso.
- III. Comprovante de endereço atualizado.

3.2.2. Se pessoa jurídica:

- I. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.
- II. Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG;
- III. Autorização (Procuração Autenticada).
- IV. Última alteração contratual
- V. Inscrição estadual e municipal se for o caso.
- VI. Comprovante de endereço atualizado.

3.3. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da equipe da Leiloeira Oficial em horário comercial pelo telefone 0800-500-9923.

3.4. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada, não cabendo ao Comitente Vendedor ou Leiloeira Oficial a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de seu uso indevido, ainda que por terceiros.

3.5. Serão aceitos lances online (via internet) apenas daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site e habilitados no referido leilão.

3.6. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa da Leiloeira Oficial, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site da Leiloeira Oficial são apenas facilitadores de oferta.

3.7. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

4 – DA LEILOEIRA

4.1. O presente leilão será realizado por intermédio da Leiloeira Pública Oficial, Senhora Conceição Maria Fixer, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado do Maranhão, sob o número 029.

5 – DO LOCAL, DATA E HORA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO

5.1. O leilão será realizado eletronicamente por meio do portal eletrônico: www.mariafixerleiloes.com.br.

5.2. Os interessados deverão, com antecedência, proceder o cadastramento junto ao portal, conforme o item 08 estando ciente das normas por ele impostas.

5.3. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.

5.4. Os lances on-line iniciarão no dia 14/10/2026 e a abertura da sessão ocorrerá no dia 06/11/2026 a partir das 10:00 horas (horário de Brasília/DF), com encerramento dos lotes conforme normas do site, pelo valor de R\$ 4.500.000,00.

5.5. Caso o bem não seja arrematado na sessão indicada no item 5.4, já fica convencionado que a sessão de lances será reaberta, automaticamente, ocorrendo uma nova sessão online nas datas indicadas abaixo:

a) 2ª sessão: dia 09/11/2026, às 10h00min; sessão online; Pelo valor de R\$ 4.400.000,00.

b) 3ª sessão: dia 11/11/2026, às 10h00min; sessão online; pelo valor de R\$ 4.200.000,00.

5.6. Os bens serão leiloados e finalizados item a item, podendo ser reiniciado o procedimento para o lote que não obtiver lances em primeira chamada ou permanecerem em aberto conforme disposto no item 9.5.

6 - DO HORÁRIO, LOCAL, VISITAÇÃO AOS BENS:

6.1. Os bens constantes no anexo poderão ser visitados pelos interessados dias antes a realização do leilão.

6.1.1. Dias de visitação: 03/11/2026 e 04/11/2026.

6.1.2. Local: Rua Leblon, Lote 10, Quadra C, Loteamento Parque do Calhau, Calhau, São Luís/MA.

6.1.3. Contato e agendamento das visitas ao Imóvel com o Sr. Alcino Araújo (98)9161-5501.

6.2. Qualquer divergência entre as condições encontradas e os documentos dos imóveis deverão ser informadas e peticionadas previamente a Leiloeira Oficial antes da data e do horário fixado para o leilão.

6.3. Caso o licitante opte por não visitar o(s) bem(ns), assumirá total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-lo(s).

6.4. Após a licitação e ou arrematação não poderá alegar desconhecimento como forma de impedir a correta formulação da proposta ou do integral cumprimento do edital e nem reivindicações posteriores.

7 - DO ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Os imóveis serão alienados/vendidos no estado e situação jurídica em que se encontram, ficando a cargo dos adquirentes quaisquer providências administrativas ou judiciais necessárias à possível desocupação ou regularização de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes, inexistindo qualquer obrigação pecuniária do CRC/MA e/ou Leiloeira Oficial para a assunção da posse e do domínio pelos adquirentes.

7.2. A venda dos imóveis será feita ad corpus, ou seja, no estado material e situação jurídica em que se encontram, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões dos imóveis constantes nos seus registros. As eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelos arrematantes, sem ônus para o CRC/MA e/ou Leiloeira Oficial, porquanto as descrições constantes deste edital constam dos respectivos títulos aquisitivos. As eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações não ensejarão a devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

7.3. A Leiloeira Público Oficial e o Comitente/Vendedor não se enquadram na condição de fornecedores, intermediários, ou comerciantes, sendo aqueles, meros mandatários, ficando EXIMIDOS de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade em caso de evicção (art. 448, do Código Civil Brasileiro) e ou tributária, relativamente aos bens alienados (vendidos).

8 - DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS:

8.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados nominalmente a Leiloeira Oficial em até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, através do telefone 0800-500-9923 ou via INTERNET, por meio do e-mail contato@marifixerleiloes.com.br.

9 - DOS LANCES DA ARREMATAÇÃO:

9.1. A participação no leilão implicando conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital e portal.

9.2. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, devendo acessar o site com seu login e senha, observando o valor mínimo para o objeto constante do anexo I desse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o maior lance por este desde que homologado pelo Comitente.

9.2.1. O interessado poderá oferecer lances sucessivos, desde que superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

9.2.2. Lances automáticos - O Usuário poderá programar lance automático, de forma que, se outro Usuário cobrir seu lance, o sistema registrará automaticamente a oferta lance até o valor limite programado, respeitando o incremento mínimo previsto no portal. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

9.3. Na sucessão de lances, a diferença do valor não poderá ser inferior ao valor indicado pelo portal, podendo o Comitente ou a Leiloeira Oficial alterar essa diferença no decorrer do leilão, tornando público a alteração.

9.3.1. A Comissão de Leilão e a Leiloeira Oficial se reservam o direito de cancelar o lance se verificada alguma irregularidade praticada pelos licitantes ou qualquer pessoa que tenha interesse em prejudicar a realização do leilão, garantindo a igualdade de participação a todos os licitantes.

9.4. Os valores apresentados no Anexo I deste edital não correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo Comitente/Vendedor, devendo o valor final apurado para cada lote do leilão passar por homologação/aceitação do Comitente.

9.4.1. Os lances iniciais poderão ser reavaliados por conveniência administrativa, mediante aprovação prévia do Comitente e Leiloeira Oficial.

9.5. Os lotes serão leiloados na data de abertura da sessão, sendo finalizados um a um de forma aleatória, conforme disposições da plataforma.

9.5.1. Caso o bem não receba oferta de lances na abertura da sessão, o mesmo ficará disponível para recebimento de ofertas no site da Leiloeira Oficial até as 17:00 horas do mesmo dia.

9.6. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

9.7. É facultado ao Comitente e Leiloeira Oficial, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores, convocar os demais licitantes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.

9.8. As documentações (nota de arrematação e ata do leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo Comitente e/ou Leiloeira Oficial. Devendo, caso seja autorizada, apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida.

9.9. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei nº 14.133/2021 e no Código Penal Brasileiro.

10 - DA ARREMATAÇÃO DOS BENS

10.1. Após a arrematação, que se consuma com o encerramento do prazo da oferta de lances, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência total ou parcial dos arrematantes quanto aos lotes arrematados, sob pena de infringir o Artigo 337 do Código Penal Brasileiro e penalidades nos termos da lei 14.133/2021.

10.2. Os atos de adjudicação e homologação serão praticados, com base no § 4º, do inciso V, do Art.31, da Lei nº 14133/2021, cabendo à Comissão de Licitação a adjudicação de cada lote ao seu arrematante, e ao Presidente do CRC/MA a homologação do certame.

10.3. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total dos lotes arrematados e só se procederá a entrega de qualquer bem após o pagamento de todos.

10.4. É proibido ao arrematante, ceder, permutar, transferir, vender ou negociar sob qualquer forma, o bem arrematado antes da retirada do mesmo no prazo estabelecido no item 13.

11 - DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS

11.1. Os lotes poderão ser vendido à vista, financiado ou de forma parcelada, a quem maior lance oferecer a partir do lance inicial.

11.2. Para o pagamento através do lance parcelado deverá o arrematante proceder com a entrada no percentual de 25% do valor de arrematação e o restante em até 36 (trinta e seis) parcelas corrigidas mensalmente pelo IPCA.

11.3. Caso a arrematação seja efetuada acima de 12 (doze) parcelas, deverá ser lavrada competente escritura com gravame de alienação fiduciária para registro junto ao CRI, o qual será baixado após quitação integral das parcelas. Parcelamento inferior a 12 (doze) meses será lavrado a competente carta de arrematação, a qual conterá o número de parcelas. O registro junto ao CRI e a posse ocorrerá somente após o pagamento integral.

11.4. Em caso de atraso de qualquer parcela incidirá multa de 2% e juros de mora de até 1% ao mês.

11.5. Custos com o cartório (taxas, emolumentos, certidões atualizadas, ITBI, etc) será de responsabilidade do arrematante e a posse do imóvel será imitada de forma precária somente após o competente registro.

11.6. Regras para financiamento imobiliário (crédito imobiliário): Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário com qualquer instituição financeira

de livre escolha (Bancos ou Cooperativas de Crédito), desde que mediante a aprovação prévia da documentação do comprador. Previamente à data do Leilão, o comprador deverá comparecer ao seu Banco de preferência, de modo a verificar eventual interesse nesta forma de pagamento do imóvel e para aprovação da carta de crédito. Caso tenha a intenção de contratar o financiamento imobiliário, deverá, além de apresentar a carta de crédito, cumprir com as demais exigências necessárias para a liberação do crédito imobiliário. A contratação do financiamento imobiliário deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, excetuada hipótese de concessão de prazo adicional pelo CRC/MA, por escrito e a exclusivo critério deste, sob pena de cancelamento da arrematação.

11.7. Em caso de pagamento mediante carta de crédito, deverá ser pago entrada de 5% (cinco por cento) do valor de arrematação e a carta de crédito deverá ser apresentados em no máximo 3 dias úteis.

11.8. Caso a carta de crédito não seja aprovada pelo Banco escolhido, poderá o arrematante optar pelo pagamento à vista ou parcelado. Em caso de desistência não haverá devolução da entrada paga ao CRC/MA de 5% e da comissão paga a Leiloeira Oficial no valor de 5% do valor de arrematação.

11.9. O valor correspondente à comissão da Leiloeira Oficial, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, deverá ser pago por meio de boleto ou chave pix a ser informado.

11.10. Caso o arrematante opte pelo pagamento a vista, deverá ser efetuada a entrada de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação e 5% (cinco por cento) referente a comissão da Leiloeira Oficial.

11.11. O arrematante terá o prazo de 03 dias para pagamento dos valores de arrematação e comissão da Leiloeira Oficial.

11.12. As despesas bancárias decorrentes da forma de pagamento escolhida (TED, DOC, boleto, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do arrematante, não sendo passíveis de dedução do valor devido a Leiloeira Oficial ou ao Comitente. Na hipótese de emissão de boleto bancário pela Leiloeira Oficial, incidirá sobre o valor a taxa bancária de R\$ 3,60 (três reais e sessenta centavos) por boleto emitido.

11.13. Caso o arrematante não execute o pagamento, dentro do prazo estabelecido, perderá o direito de aquisição do lote e estará sujeito às sanções previstas na Lei 14.133/2021. Será ainda aplicado ao responsável sanção de multa, conforme segue: Valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor a ser recolhido junto ao Contratante; Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor a ser recolhido junto a Leiloeira Oficial.

11.14. Na hipótese do arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais arrematantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance ofertado, desde que o valor não seja inferior ao lance mínimo informado no ANEXO I do Edital – Relação de Lotes deste Edital.

12 - DA ATA

12.1. Encerrado o Leilão, será lavrada ata na qual figurarão os lotes arrematados, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

13 - DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

13.1. A transferência de propriedade, bem como a retirada dos documentos junto ao Comitente, correrão por conta do arrematante.

13.2. Em se tratando de arrematação de imóveis, após a comprovação dos pagamentos, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Caso o pagamento da arrematação seja a vista, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada após quitação total do valor arrematação e a regularização de pendências documentais se houver.

13.2. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões imobiliárias, certidões atualizadas em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação, e pendências perante a Receita Federal.

13.3. O arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do pagamento integral do imóvel, caso a arrematação seja a vista, ou da data do pagamento da entrada, caso a arrematação seja parcelada, para regularização da transferência para seu nome correndo por sua conta exclusiva as despesas pertinentes. Caso a arrematação seja em 12 (doze) parcelas, o prazo para lavratura de escritura pública será contado a partir do pagamento da última parcela.

13.4. O prazo da Cláusula 13.3 poderá ser prorrogado mediante a devida justificativa.

13.5. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde estão matriculados, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e Receita Federal, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do Comprador.

14. - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Ao participar do leilão após sua habilitação prévia conforme descrito no item 8 e ao apresentar lances para adquirir os bens, o participante reconhece e concorda integralmente com as condições estabelecidas neste Edital.

14.2. O interessado é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados para a participação neste procedimento licitatório.

14.3. Os horários estabelecidos no edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília, Distrito Federal, inclusive para contagem de tempo e registro no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

14.4. As fotos dos bens disponibilizados no portal do leilão, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente

ilustrativos, com o objetivo de ajudarem na participação dos licitantes. Assim sendo, a manifestação de interesse na arrematação de qualquer lote só deve se dar após visita física para aferição das condições reais dos bens contidos no Anexo I deste edital.

14.5. Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Comitente e Leiloeiro como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.

14.6. Em qualquer fase do certame, o Comitente poderá, a seu critério ou mediante provocação de terceiros, revogar parcial ou totalmente o Leilão, devendo, no caso de ilegalidade, anulá-lo no todo. Poderá, ainda, adiar as sessões, alterando a data de sua realização.

14.7. Fica reservado ao Comitente e a Leiloeira Oficial o direito de incluir, retirar, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital.

14.8. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.

14.9. Faz parte integrante deste edital: Anexo I – Relação dos Imóveis.

São Luís do Maranhão/MA, 30 de setembro de 2026.

CONCEICAO
MARIA
FIXER:75482070
930
CONCEIÇÃO MARIA FIXER
Leiloeira Oficial

Assinado de forma
digital por CONCEICAO
MARIA
FIXER:75482070930
Dados: 2026.09.30
08:30:35 -03'00'

ANEXO I LEILÃO

LOTE	DESCRIÇÃO	LANÇE INICIAL - R\$
01	Prédio comercial localizado na Rua Leblon, Lote 10, Quadra C, Loteamento Parque do Calhau, Calhau, São Luís/MA. Área Construída: 1.215,05 m², Área do Terreno: 800,00 m² (20 m X 40 m). Certidão de Inteiro Teor está registrada sob a Matrícula de nº 24.938 do 1º CRI da comarca de São Luís/MA. O imóvel possui: SUBSOLO: garagem ampla e reservada, 2 banheiros, 1 depósito, 1 copa, 1 hall de entrada; TÉRREO: 1 recepção ampla, 3 banheiros sociais, 1 auditório amplo; 1º ANDAR: Salão amplo, 1 copa, 3 banheiros sociais, 1 dispensa/varanda; 2º ANDAR: 1 dispensa/varanda, Salão médio, Salão Amplo, 1 copa, 3 banheiros sociais, 1 sala média com 1 banheiro; 3º ANDAR: 1 casa de bombas, 1 elevador. (A referida descrição não se encontra averbada na matrícula imobiliária, devendo o arrematante, caso necessário, proceder com a competente averbação).	– Primeira sessão: R\$ 4.500.000,00 – Segunda sessão: R\$ 4.400.000,00 – Terceira sessão: R\$ 4.200.000,00