

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

TERRA SIMÃO SPLENDOR GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/RFB sob o nº 13.598.178/0001-28, na qualidade de **CREDORA FIDUCIÁRIA**, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, e das demais disposições aplicáveis à matéria, **AUTORIZA** a Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 715, com escritório na Avenida Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP, a realizar **LEILÕES EXTRAJUDICIAIS ONLINE** para a venda do imóvel descrito no presente edital.

A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **ALEX BATISTA DE MOURA**, inscrito no CPF/RFB sob o nº 219.749.828-23;
- **BARBARA SUELY PEREIRA DA SILVA**, inscrita no CPF/RFB sob o nº 317.016.708-10.

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão a venda do imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

C. DATAS E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **15 de fevereiro de 2024**, às **14h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para o Imóvel, seguir-se-á com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **20 de fevereiro de 2024**, às **14h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

Os leilões serão realizados tão somente na modalidade **ONLINE**.

E. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel leiloado, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação à CREDORA FIDUCIÁRIA e nem à Leiloeira Oficial;**
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre o Imóvel que será leiloado, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou da Leiloeira Oficial, a ela não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, inclusive da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos;
4. Os débitos de IPTU e Condomínio existentes **ATÉ** as datas dos leilões serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores que vencerem **APÓS** as datas dos leilões;
5. Será de responsabilidade exclusiva do Arrematante a regularização perante os competentes órgãos públicos e privados de eventuais construções e benfeitorias realizadas no imóvel, bem como todas as despesas, impostos e taxas para o ato;

6. **IMÓVEL OCUPADO.** A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos;
7. A venda do imóvel será realizada na modalidade **AD CORPUS**, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões abaixo descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário;
8. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra.

F. CONDIÇÕES DE VENDA:

1. Não haverá visitação do imóvel;
2. Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, por intermédio do portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR;
3. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão em questão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF;
4. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade **ONLINE**, por intermédio do Portal de Leilões WWW.PECINILEILOES.COM.BR, e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509;
5. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.
 - 5.1. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
 - 5.2. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final do Leilão, o horário (cronômetro) de fechamento será prorrogado para três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances;
 - 5.3. Durante a realização do leilão, não serão admitidos os lances enviados por qualquer outra forma senão pelo Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR;
 - 5.4. Ao final do leilão, o bem será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
6. Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** poderão exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até as datas dos leilões e, para tanto, serão devidamente comunicados na forma da lei.
 - 6.1. Para o exercício do referido direito de preferência, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** deverão efetuar o pagamento integral dos valores, incluindo a comissão da Leiloeira Oficial de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor do exercício, até a data e hora do início do 2º Leilão.
 - 6.2. Na hipótese de que os **DEVEDORES FIDUCIANTES** venham a exercer seu direito de preferência, a eles caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.
7. O Arrematante pagará o valor da arrematação **À VISTA**, por meio de TED, no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária indicada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** e informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão;

8. A comissão devida pelo Arrematante à Leiloeira Oficial será de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e não incluso no valor do lance, a qual será paga **À VISTA**, por meio de TED, e no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser oportunamente disponibilizada pela Leiloeira Oficial;
9. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados, a venda será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o Arrematante que der causa ao cancelamento da venda em leilão pagará o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo **20,00%** (vinte por cento) destinados à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e **5,00%** (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil;
10. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:
 - 10.1. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial imediatamente após a realização dos leilões, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretroatável, mas somente será disponibilizado ao Arrematante mediante a efetiva confirmação do crédito em conta corrente dos valores referentes à arrematação e à comissão da Leiloeira Oficial;
 - 10.2. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, ato que ocorrerá no prazo de até **90 (noventa) dias** a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - 10.3. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - 10.4. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - 10.5. O Arrematante terá o prazo máximo de **30 (trinta) dias** a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra para efetivar seu registro junto aos respectivos Órgãos de Registro de Imóvel, bem como para efetuar a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - 10.6. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a penhoras e outros ônus que possam recair sobre a matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
11. Eventuais informações disponibilizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a ela não cabendo qualquer reclamação posterior;
12. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, podendo sofrer eventual correção e/ou alteração até a dos leilões;
13. O interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que está de acordo com as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderá alegar desconhecimento, nem da legislação que os fundamenta e nem das condições do imóvel;
14. A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação do imóvel, em consonância com o artigo 448 do Código Civil Brasileiro, não cabendo ao arrematante qualquer indenização ou direito de reaver o valor pago a título de honorários relativo à comissão da leiloeira pública oficial;

15. Para a participação *online*, os usuários interessados deverão ter disponíveis em seu computador os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação no portal da Pecini Leilões.
- 15.1. Tais requisitos poderão ser verificados pelo link <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes/>;
- 15.2. Eventuais quedas, falhas e travamentos do sistema ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e nem à Leiloeira Oficial;
16. As demais condições dos leilões obedecerão às normas reguladas pelo Decreto nº 21.981 de 19/10/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 01/02/1933, e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais;
17. A **CREDORA FIDUCIÁRIA** e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar a qualquer momento, Erratas e atualizações do presente Edital de Leilão;
18. Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos perante o escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone nº (19) 3295-9777, pelo *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

Ficam os Devedores Fiduciantes **ALEX BATISTA DE MOURA**, inscrito no CPF sob o nº 219.749.828-23 e **BARBARA SUELY PEREIRA DA SILVA**, inscrita no CPF sob o nº 317.016.708-10, devidamente comunicados das datas de realização dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício do Direito de Preferência na aquisição do imóvel em leilão.

Leiloeira Oficial:

- **ANGELA PECINI SILVEIRA** - Matrícula JUCESP nº 715.

Credora Fiduciária:

- **TERRA SIMÃO SPLENDOR GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 13.598.178/0001-28;

ANEXO I
DO IMÓVEL

APARTAMENTO Nº 11, TIPO 02, LOCALIZADO NO 01º ANDAR OU 02º PAVIMENTO DA TORRE D - EDIFÍCIO VAUVILLE, DO CONDOMÍNIO “SPLENDOR GARDEN”.

Medidas e Confrontações:

- Privativa Coberta: 66,363m²;
- Privativa de Sacada: 8,940m²;
- Privativa de Garagem: 11,040m² (vaga nº 445, localizada no 1º subsolo);
- Privativa de hobby-box: 2,510m² (hobby-box nº 104, localizado no 1º subsolo);
- Uso Comum de Divisão Proporcional: 56,017m².
- Área Total de 144,870m²;
- FIT: 0,000857.

Endereço: Rua Emilio Marelo, nº 100, Bairro do Limoeiro, São José dos Campos/SP.

Matrícula Imobiliária nº 238.442 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

Inscrição Imobiliária: 49.0127.0020.0325.

Consolidação da Propriedade em 11/01/2024.

Valores:

- **1º Leilão:** R\$ 1.046.351,78
- **2º Leilão:** R\$ 818.286,39

Credora Fiduciária:

- **TERRA SIMÃO SPLENDOR GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 13.598.178/0001-28;

A venda do imóvel acima descrito será realizada na modalidade AD CORPUS, nos termos do art. 500, §§ 1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões supracitadas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.
