

## **EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES, REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO, INTIMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES - ONLINE**

**SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 39 LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 10.174.824/0001-31, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito neste edital, de acordo com as regras a seguir expostas:

### **A. DEVEDORES FIDUCIANTES:**

- **SIMONE DE CARVALHO DIAS LEMOS** - CPF nº 077.602.387-03
- **SANDRO GOMES DE LEMOS** - CPF nº 994.347.417-34

### **B. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:**

O **1º Leilão** terá início no dia **06 de setembro de 2024, às 10h45**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**. Não havendo lances, será encerrado o 1º Leilão. Na hipótese de não haver lances no 1º Leilão, o **2º Leilão** terá início no dia **11 de setembro de 2024, às 10h45**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

- Ficam os Devedores Fiduciários intimados e comunicados das datas dos leilões.

### **C. IMÓVEL**

**LOTE Nº 11, DA QUADRA U, DO CONDOMÍNIO TERRAS ALPHAVILLE MARICÁ 2**, situado à Alameda Teçarema, 3º Distrito de Maricá/RJ.

- **Área Total de Terreno: 368,01m<sup>2</sup>**
- **Fração Ideal: 0,001657**

**Medidas e Confrontações do Lote:** Mede 12,93m em curva, de frente para Alameda Teçarema; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 30,00m, confrontando com o Lote nº 12; na lateral esquerda mede 30,00m, confrontando com o Lote nº 10; nos fundos mede 11,61m confrontando com a área verde 03.

Matrícula Imobiliária nº 113.095 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Maricá/RJ.  
Inscrição Municipal nº 140.133.

*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.*

### **LANÇES MÍNIMOS:**

- **1º Público Leilão:** R\$ 459.312,29
- **2º Público Leilão:** R\$ 468.695,95

**Credora Fiduciária: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 39 LTDA.**- CNPJ nº 10.174.824/0001-31.

### **REGRAS GERAIS**

- 1)** É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, das metragens informadas, da situação documental, física e jurídica, bem como de ações judiciais em andamento, eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.
- 2)** Não haverá visitação no imóvel.
- 3)** Eventual ocupação no lote de terreno, a desocupação será a cargo exclusivo do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.
- 4)** Na hipótese de que o imóvel esteja locado, caberá ao Arrematante a denúncia do contrato, nos termos do artigo 27, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.
- 5)** Móveis e veículos que eventualmente constem em fotos e anúncios não agregam o bem e não são objeto dos leilões.
- 6)** O Arrematante arcará com custas, taxas, impostos e despesas para regularização de eventuais construções, benfeitorias e demais regularizações que se fizerem necessárias perante o loteamento, Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos e concessionárias de serviços públicos e privados.
- 7)** O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas para o loteamento, Municipais, Estaduais, Federais e demais órgãos competentes.
- 8)** As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas, impostos e taxas de qualquer natureza, para a transferência patrimonial dos bens arrematados, com a lavratura da escritura e seu registro, nelas incluídas a emissão de matrículas, certidões, inclusive da Credora Fiduciária, cancelamento e baixa de averbações de ônus gravados na matrícula do imóvel, e todas as demais despesas necessárias.
- 9)** A quitação dos débitos *propter rem* (IPTU, Condomínio, Taxas Associativas etc.) existentes antes e após as datas dos leilões serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante.
- 10)** A quitação dos débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
- 11)** O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra.
- 12)** A venda é realizada "*ad corpus*", não cabendo qualquer reclamação ou indenização por eventuais divergências nas metragens do imóvel.
- 13)** Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão em questão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.
- 14)** Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade *ONLINE*, por intermédio do Portal de Leilões [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://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.
- 15)** O cadastro do interessado para participação no leilão deverá ocorrer com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões. Fica ao critério exclusivo da Credora Fiduciária e da Leiloeira Oficial, a liberação - ou não - de cadastros realizados fora do prazo acima estabelecido, não cabendo qualquer reclamação.
- 16)** Para a participação dos leilões *online*, os usuários interessados deverão ter disponíveis em seu computador os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação no portal da Pecini Leilões. Tais requisitos poderão ser verificados pelo link <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>.

- 17)** Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas a Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.
- 18)** Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), mediante cadastramento prévio dos interessados.
- 19)** Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.
- 20)** 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.
- 21)** Durante a realização do leilão não serão admitidos os lances enviados por qualquer outra forma se não pelo Portal de Leilões Online [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR).
- 22)** Ao final do leilão, os bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
- 23)** O pagamento do valor da arrematação será **à VISTA** e no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão, o qual deverá ser realizado por meio de TED ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.
- 24)** A comissão devida à Leiloeira será de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, e deverá ser paga **à VISTA**, no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão, por meio de TED ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.
- 25)** Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará, a título de multa, o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo **20,00%** (vinte por cento) destinados à Credor Fiduciário 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, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.
- 26)** O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretroatável.
- 27)** O Auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para obter informações para a lavratura da escritura definitiva.
- 28)** A escritura definitiva de venda e compra será lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante.
  - a.** 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.
  - b.** A escritura será lavrada na cidade a ser determinada pela Credora Fiduciária, devendo o Arrematante arcar com as custas e despesas com sua locomoção.
  - c.** Para a lavratura da escritura, os débitos de IPTU e taxas condominiais/associativas, deverão ser quitadas pelo Arrematante, devendo apresentar as devidas certidões negativas de débitos.
  - d.** 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 ao respectivo Oficial de Registro de

Imóvel, bem como para efetuar a transferência da titularidade dos imóveis junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob a 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.

- 29)** Os interessados declaram-se cientes de que o(s) Fiduciante(s) poderá(ão) exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até a data dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97.
- 30)** Para o exercício da preferência, o Fiduciante(s) deverá efetuar o pagamento até a data da realização do 2º leilão do valor para o exercício da preferência e da comissão do leilão, calculada à razão de 5,00% sobre o valor do exercício da preferência.
- 31)** Na hipótese do exercício da preferência, caberá ao(s) Fiduciante(s), com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas neste edital.
- 32)** Os valores dos lances mínimos dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões.
- 33)** A Credora Fiduciária e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar, a qualquer momento, correções, atualizações e Erratas do presente Edital de Leilão.
- 34)** A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação dos imóveis, 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.
- 35)** O interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que:
- a.** Está de acordo com todas as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderão alegar desconhecimento, nem da legislação que os fundamenta, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.
  - b.** Tomou ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental e de eventuais ações judiciais em andamento que versam sobre os imóveis, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial;
  - c.** Tem ciência de que o imóvel poderá ser objeto de ação judicial proposta após o encerramento dos leilões, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial;
  - d.** Tem conhecimento de eventuais dívidas pendentes sobre o bem que possam, eventualmente, não constar no presente edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.
- 36)** As demais condições do leilão 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.
- 37)** Os editais de leilão foram devidamente publicados de acordo com as cláusulas contratuais.
- 38)** Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pelo telefone nº (19) 3295-9777, WhatsApp (11) 97577-0485 ou e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR). Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.