

## **EDITAL E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO**

**ANGELA PECINI SILVEIRA, Leiloeira Oficial**, 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, promoverá a venda dos imóveis descritos neste edital, de propriedade de **João Batista Roque Júnior**, inscrito no CPF/RFB nº 119.378.368-27, por meio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, na modalidade **LANCE MÍNIMO** ou **LANCE CONDICIONAL**, conforme as regras e condições a seguir estabelecidas.

### **DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 26/03/2025, às 14h00**

O leilão terá início no horário de Brasília, ocasião em que o imóvel será ofertado em tempo real, via internet, pelo período mínimo de **30** (trinta) minutos.

#### **IMÓVEIS:**

##### **1 - CASA nº 01 do CONDOMÍNIO "PIER 88" - Angra dos Reis/RJ.**

- Área Privativa Real de 132,76m<sup>2</sup>
- Área de Uso Comum de divisão não proporcional de 22,50m<sup>2</sup>
- Área de Uso Comum de divisão proporcional de 80,54m<sup>2</sup>
- Área Total de 235,80m<sup>2</sup>
- Fração ideal de 13/1000 do domínio útil do respectivo terreno designado por Lote "J", desmembrado do imóvel localizado no Camorim, 1º Distrito, Angra dos Reis/RJ
- Direito a duas (02) vagas para guarda de veículos de passeio

**Endereço:** Rua Projetada Oito, nº 214, Condomínio Pier 88, Angra dos Reis/RJ.

**Matrícula:** 12.687-A do 1º Ofício de Justiça Comarca de Angra dos Reis/RJ.

**Inscrição Municipal:** 01.08.022.0210.001

##### **2 – VAGA de BARCO SECA nº 5 do CONDOMÍNIO "PIER 88" - Angra dos Reis/RJ.**

- Área de Uso Comum de divisão não proporcional de 57,40m<sup>2</sup>
- Área de Uso Comum de divisão proporcional de 10,33m<sup>2</sup>
- Área Total de 67,33m<sup>2</sup>
- Fração ideal de 3/100 do domínio útil do respectivo terreno designado por Lote "J", desmembrado do imóvel localizado no Camorim, 1º Distrito, Angra dos Reis/RJ

**Endereço:** Rua Projetada Oito, s/nº, Condomínio Pier 88, Angra dos Reis/RJ.

**Matrícula:** 12.688-A do 1º Ofício de Justiça Comarca de Angra dos Reis/RJ.

**Inscrição Municipal:** 01.08.022.0119.001

#### **LANCE INICIAL: R\$ 1.700.000,00**

• Na hipótese em que o leilão seja encerrado sem lances ofertados para o imóvel, o **Vendedor** poderá analisar propostas com valores inferiores ao lance mínimo, sendo de sua exclusiva discricionariedade aceitá-las ou recusá-las.

• As propostas deverão ser formalizadas conforme as disposições estabelecidas neste edital.

\*\*\*\*\*

## **REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS**

1. É de exclusiva responsabilidade do interessado a verificação do imóvel ofertado em leilão, incluindo seu estado de conservação, sua situação documental e a existência de eventuais dívidas não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação ao **Vendedor** nem à **Leiloeira Oficial**.
2. Obrigações e encargos do Arrematante:
  - a. Pagamento do valor da arrematação e da comissão do leilão.
  - b. Pagamento do ITBI, Laudêmio (se aplicável), custas, taxas e demais despesas decorrentes da arrematação, necessárias à transferência patrimonial do bem e ao seu registro no cartório de registro de imóveis competente.
  - c. Custas, impostos, taxas e demais despesas necessárias à regularização de construção, benfeitorias e aumento construtivo junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos e privados.
  - d. Os débitos de IPTU e condomínio, água, energia, gás e demais utilidades existentes até a data do leilão serão pagas pelo **Vendedor**. Os valores com vencimento posterior a data do leilão serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
3. A venda do imóvel será realizada na modalidade **AD CORPUS**, nos termos do art. 500, §§ 1º ao 3º, e seguintes do Código Civil, sendo as dimensões informadas de caráter meramente enunciativo, repetindo aquelas constantes no registro imobiliário e no laudo de avaliação.
4. Os bens móveis e veículos eventualmente mencionados em publicidades ou no laudo de avaliação não acompanham a venda do imóvel, e o **Vendedor** não se responsabiliza pelo estado de conservação do bem.
5. Não haverá visitação do imóvel.
6. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.
7. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões ([www.pecinileiloes.com.br](http://www.pecinileiloes.com.br)), e será conduzido pela **Leiloeira Oficial** Ângela Pecini Silveira, matriculada na JUCESP sob o nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.
8. Para participação no leilão, os interessados deverão realizar cadastramento prévio no Portal de Leilões Online e garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação no portal (<https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes/>).
  - a. **Atenção:** Eventuais quedas no sistema e/ou falhas na conexão de internet não poderão ser imputadas ao **Vendedor** nem à **Leiloeira Oficial**.
9. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.
10. 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.

11. 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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR);
12. Ao final do leilão, o imóvel será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor dos lances mínimos estabelecidos.
13. Forma de pagamento:
  - a. **À VISTA**, por meio de transferência bancária - TED, no prazo de **24h** após o encerramento do leilão, diretamente na conta bancária a ser informada pela **Leiloeira Oficial**.
  - b. A comissão da **Leiloeira Oficial** é de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e não está inclusa no valor do lance. Deverá ser paga à vista, via TED, no prazo de **24h** após o encerramento do leilão.
14. Caso o leilão se encerre sem lances, o **Vendedor** poderá analisar propostas de valores inferiores ao lance mínimo, a seu exclusivo critério.
  - a. As propostas deverão ser enviadas pelo sistema do Portal de Leilões Online antes do encerramento do leilão.
  - b. Caso haja contraproposta do **Vendedor**, o proponente da maior oferta terá preferência na negociação.
  - c. Propostas com pagamento à vista terão prioridade.
  - d. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser alteradas a critério exclusivo do **Vendedor**;
  - e. Na hipótese de encerramento dos leilões sem propostas por meio do portal da Pecini Leilões, propostas poderão ser encaminhadas para o [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br), ficando a critério exclusivo do **Vendedor** a aceitação ou recusa.
  - f. Propostas para pagamento por meio de financiamento deverão ser enviadas por e-mail e somente serão apreciadas na hipótese de não haver propostas com pagamento à vista.
  - g. O Vendedor se reserva no direito de aceitar a melhor proposta que lhe convier.
15. Na hipótese de falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da **Leiloeira Oficial** nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e direcionada ao segundo maior lance no leilão, e assim sucessivamente. Nessa circunstância, o primeiro arrematante que não honrar o lance ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente a **25%** (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, sendo **20%** (vinte por cento) destinados ao **Vendedor** e **5%** (cinco por cento) à **Leiloeira Oficial**, configurando dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados prosseguirem com a arrematação. Caso os demais colocados também não efetuem o pagamento ou não haja outros lances ofertados no leilão, este será considerado negativo.
16. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **Leiloeira Oficial** após a efetiva confirmação do crédito, em conta corrente, dos valores referentes à arrematação e à comissão da **Leiloeira Oficial**, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irreatável.
  - a. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões, para agendar a transferência patrimonial do bem arrematado.

- b. A Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação.
  - c. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pelo **Vendedor**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custos de deslocamento ou organizar a assinatura por teleconferência com certificado digital.
  - d. O **Vendedor** apresentará todas as certidões para a lavratura da escritura.
  - e. As chaves do imóvel serão entregues no ato da assinatura da escritura.
  - f. O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, para efetuar seu registro junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis, bem como providenciar a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de inadimplemento, devendo responder por eventuais perdas, danos e lucros cessantes causados ao **Vendedor** em razão de sua inércia.
  - g. O Arrematante fica ciente de que está proibido de realizar qualquer reforma, construção ou benfeitoria no imóvel até que a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou o Instrumento Particular sejam efetivamente registrados junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis.
17. Eventuais informações disponibilizadas pelo **Vendedor** e/ou pela **Leiloeira Oficial** deverão, obrigatoriamente, ser confirmadas pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação posterior contra elas.
18. A descrição do imóvel no presente edital e no portal da Pecini Leilões é meramente enunciativa, cabendo ao interessado a confirmação e conferência das medidas e demais dados por meio da matrícula do imóvel e do Laudo de Avaliação disponibilizados no portal de leilões, não sendo cabível qualquer reclamação contra ao **Vendedor** ou a **Leiloeira Oficial**.
19. O **Vendedor** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer momento, realizar correções, retificações e erratas no presente edital de leilão.
20. Os interessados, ao ofertarem seus lances, declaram expressamente que estão de acordo com as regras e condições estabelecidas para o leilão, não podendo alegar desconhecimento, inclusive quanto ao estado do imóvel.
21. Nos termos do artigo 448 do Código Civil Brasileiro, a evicção de direito fica restrita ao valor pago a título de arrematação, não sendo devida qualquer indenização, reparação por danos ou devolução dos valores pagos a título de comissão à **Leiloeira Oficial**.
22. As demais condições do leilão obedecerão às normas previstas no Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como às demais disposições aplicáveis à regulamentação da profissão de Leiloeiro Oficial.
- Dúvidas e demais questionamentos poderão ser esclarecidos no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone (19) 3295-9777, pelo WhatsApp (11) 97577-0485, pelo portal [www.pecinileiloes.com.br](http://www.pecinileiloes.com.br) ou, ainda, pelo e-mail [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br).

\*\*\*\*\*