

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 57.748.212/0001-79; **JY EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 02.874.957/0001-92; **MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 02.137.071/0001-66; **MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** – CNPJ nº 03.151.879/0001-60; e **API SPE 69 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – CNPJ nº 09.133.597/0001-17, na qualidade de Credoras Fiduciárias e na forma dos artigos 26, 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, venderão em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **FERNANDO GUEDES DA SILVA** – CPF nº 316.077.818-59
- **JULIANA CAMPOS DE FREITAS MORAES SILVA** – CPF nº 309.591.598-51

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores mínimos estabelecidos pelas Credoras Fiduciárias.

C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **10 de fevereiro de 2025, às 10h00**, 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 **12 de fevereiro de 2025, às 10h00**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

O leilão do imóvel descrito no ANEXO I será realizado tão somente na modalidade ONLINE.

E. DO ÔNUS:

- 1) Cabe ao interessado verificar o imóvel, as áreas informadas, seu estado de conservação, sua situação documental, eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, e eventuais ações judiciais em andamento que versem sobre o bem;
- 2) O Arrematante pagará, nos termos do Edital de Leilão e Regras para Participação, o valor da arrematação, 5,00% de comissão da Leiloeira, **à vista**, e todas as despesas, custas, taxas, impostos, incluindo ITBI, e emolumentos de qualquer natureza decorrentes da transferência patrimonial do imóvel arrematado;
- 3) Débitos de IPTU, condomínio, água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
- 4) **IMÓVEL OCUPADO**. Desocupação a cargo exclusivo do Arrematante, bem como as custas e despesas decorrentes de tal ato;
- 5) Custas/despesas para regularização da benfeitoria/construção ficarão a cargo do Arrematante;
- 6) 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;

7) Móveis e veículos que constem nas publicidades não fazem parte dos leilões;

F. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA:

1. Não haverá visitação do imóvel;
2. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão em questão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF;
3. Os leilões serão realizados 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;
4. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.
5. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
6. 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;
7. 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;
8. Ao final do leilão, os imóveis serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor dos lances mínimos estabelecidos.
9. 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 a data do 2º leilão e, para tanto, serão, na forma da lei, devidamente comunicados.
 - a. Para o exercício do referido direito de preferência, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** deverão efetuar o pagamento integral e à VISTA dos valores correspondentes à dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, aos valores correspondentes ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;
 - b. Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá aos **DEVEDORES FIDUCIANTES** o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, a qual será calculada à razão de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor efetivo do exercício do referido direito, montante esse considerado despesa inerente ao procedimento de leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97;
 - c. Na hipótese em que os **DEVEDORES FIDUCIANTES** venham a exercer seu direito de preferência, a eles caberão, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.
 - d. Os débitos de IPTU e condomínio vencidos **ANTES e APÓS** os leilões serão quitados pelos **DEVEDORES FIDUCIANTES**.
10. O pagamento da arrematação será realizado na modalidade à VISTA, por meio de TED, no prazo de até **24 horas**, a contar do encerramento do leilão;
11. 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;
12. 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 às **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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;

13. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:

- a. 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;
- b. 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;
 - i. A Escritura de Venda e Compra dos imóveis será lavrada no prazo de até **60** (sessenta) dias contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
- c. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
- d. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
- e. 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 Oficiais de Registro de Imóveis, 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 às **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
- f. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de ações judiciais, penhoras, arrestos e outros ônus que possam recair sobre a matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

14. Na hipótese de que o imóvel leiloado esteja locado para terceiros, 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.

15. Eventuais informações disponibilizadas pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;

16. 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, bem como com o quanto estipulado pelas partes no Instrumento descrito no presente edital, e poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões;

17. 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;

18. Nos termos do artigo 448 do Código Civil Brasileiro, fica a evicção de direito restrita ao valor pago a título de arrematação, não lhe cabendo qualquer indenização ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;

19. 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. Tais requisitos poderão ser verificados pelo link <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes/>;

20. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** e nem à Leiloeira Oficial;
21. As demais condições dos leilões obedecerão às normas reguladas pelo 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, e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais;
22. Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos no 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.
23. Ficam os Devedores Fiduciantes **FERNANDO GUEDES DA SILVA** – CPF nº 316.077.818-59 e **JULIANA CAMPOS DE FREITAS MORAES SILVA** – CPF nº 309.591.598-51 devidamente **COMUNICADOS e INTIMADOS** das datas dos leilões, também pelo presente edital, uma vez que se encontram em local desconhecido, para o exercício da preferência.

Leiloeira:

ANGELA PECINI SILVEIRA - Leiloeira Oficial - Matrícula JUCESP nº 715.

Credoras Fiduciárias:

MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 57.748.212/0001-79;

JY EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 02.874.957/0001-92;

MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 02.137.071/0001-66;

MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – CNPJ nº 03.151.879/0001-60; e

API SPE 69 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 09.133.597/0001-17.

ANEXO I

DO IMÓVEL

LOTE Nº 06 DA QUADRA "B", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESERVA DE ATIBAIA", situado no Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município de **Atibaia/SP**, sobre o qual consta construção da **CASA nº 212**, com frente para a Rua Ares.

- **Área Construída: 215,78m²** (conforme Laudo de Avaliação, expedido em 23/01/2025), não averbada na matrícula do imóvel.

- **Área Total de Terreno: 382,75m².**

- **Medidas e Confrontações do Terreno:**

Faz frente para a Rua Ares, medindo de frente, partindo da linha divisória com o Lote nº 05 da mesma quadra, segue com 14,52m em curva à esquerda de raio de 11,50m (AC 91°11'58" do total da curva de 18,30m) e daí deflete à direita segue com mais 3,62m; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 24,18m, confrontando com o Lote nº 05 da mesma quadra, fazendo ângulo interno na divisa dos fundos de 82°51'24"; do lado esquerdo mede, partindo da frente em direção aos fundos, 6,83m em curva à direita de raio de 46,00m (AC 37°36'45" do total da curva de 30,20m) e daí segue com mais 19,44m em linha reta, confrontando nessas extensões com o Sistema de Lazer 02 pela Faixa *non aedificandi*; nos fundos, mede 14,74m, confrontando com o Lote nº 07 da mesma quadra.

Endereço: Rua Ares, nº 212, Reserva de Atibaia, Atibaia/SP.

Matrícula Imobiliária nº 110.334 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia/SP.

Inscrição Imobiliária nº 23.048.006.00-0126837.

IMÓVEL OCUPADO

Lances Mínimos:

- **1º Público Leilão:** R\$ 1.420.000,00
- **2º Público Leilão:** R\$ 193.263,19

Credoras Fiduciárias: **MARCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.** – CNPJ nº 57.748.212/0001-79; **JY EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 02.874.957/0001-92; **MASI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 02.137.071/0001-66; **MAXINVEST DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** – CNPJ nº 03.151.879/0001-60; e **API SPE 69 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – CNPJ nº 09.133.597/0001-17

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.
