

## **LEILÃO DE ATIVO IMOBILIÁRIO BNDU - 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 do imóvel descrito neste edital, de propriedade da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, 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: 19/03/2025, às 10h00**

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.

**IMÓVEL: PRÉDIO Nº 464, localizado na Avenida Doutor José Higino, no 33º Subdistrito – Alto da Mooca, São Paulo/SP.**

#### **Áreas:**

- Área total do terreno: 258,00 m<sup>2</sup>
- Área total construída: 349,00 m<sup>2</sup>, conforme Certidão de Dados Cadastrais, emitida em 20/01/2025 pela Prefeitura de São Paulo/SP, e Laudo de Avaliação, datado de 23/12/2022.

#### **Medidas e confrontações do terreno:**

- Frente: 7,90m para a referida avenida;
- Lado esquerdo: 33,20m da frente aos fundos, visto da rua;
- Lado direito: 31,80 m da frente aos fundos;
- Fundos: confronta com os lotes nº 15 e nº 16.

**Endereço:** Avenida Doutor José Higino, nº 464, Vila Oratório, São Paulo/SP – CEP 03189-040.

**Matrícula Imobiliária:** 53.514 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Inscrição Municipal:** 052.238.0037-0.

**Situação do imóvel:** Ocupado.

**LANCE INICIAL: R\$ 951.974,28**

Consta ação judicial movida contra a **Vendedora** – Processo nº 1012964-28.2025.8.26.0100, em trâmite na 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, cuja análise cabe exclusivamente ao interessado.

- Caso o leilão seja encerrado sem lances ofertados para o imóvel, a **Vendedora** 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 à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.
2. Compete ao interessado verificar a existência de ações judiciais em andamento que envolvam o imóvel leiloado, sejam elas descritas ou não neste edital, e ainda que desconhecidas pela **Vendedora** e/ou pela **Leiloeira Oficial**, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.
3. Obrigações e encargos do Arrematante:
  - a. Pagamento do valor da arrematação e da comissão do leilão.
  - b. Pagamento do ITBI, 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. Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data do leilão serão pagos pela **Vendedora**. Os valores com vencimento posterior ao leilão serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
  - d. Os débitos de água, energia, gás e demais utilidades, anteriores e posteriores ao leilão, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
  - e. Custas, impostos, taxas e demais despesas necessárias à regularização de eventual aumento construtivo junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos e privados.
  - f. Todas as despesas relativas à desocupação do imóvel.
4. 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.
5. Os bens móveis e veículos eventualmente mencionados em publicidades ou no laudo de avaliação não acompanham a venda do imóvel, e a **Vendedora** não se responsabiliza pelo estado de conservação do bem.
6. Não haverá visitação do imóvel.
7. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.
8. 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.
9. 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 à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.
10. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.
11. 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.
12. 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);
13. 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.
14. 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.
15. Caso o leilão se encerre sem lances, a **Vendedora** 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 da **Vendedora**, 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 da **Vendedora**;
- 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 da **Vendedora** a aceitação ou recusa.
- f. Propostas para pagamento por meio de financiamento junto à **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A.**, deverão ser enviadas por e-mail e somente serão apreciadas na hipótese de não haver propostas com pagamento à vista.
- g. A **Vendedora** se reserva no direito de aceitar a melhor proposta que lhe convier.

16. 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 à **Vendedora** 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.
17. 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.
- Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a **Vendedora** para agendar a transferência patrimonial do bem arrematado.
  - A Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação dos leilões negativos realizados em 13/02/2025 e 17/02/2025, decorrentes da execução extrajudicial que culminou na consolidação da propriedade, averbada sob o nº 16 da matrícula do imóvel.
  - A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **Vendedora**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custos de deslocamento ou organizar a assinatura por teleconferência com certificado digital.
  - O Arrematante declara estar ciente de que a **Vendedora** possui uma minuta padrão de escritura/instrumento particular, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alteração.
  - 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 à **Vendedora** em razão de sua inércia.
  - 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.
18. Eventuais informações disponibilizadas pela **Vendedora** e/ou pela **Leiloeira Oficial** deverão, obrigatoriamente, ser confirmadas pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação posterior contra elas.
19. A descrição do imóvel no presente edital e no portal da Pecini Leilões é meramente enunciativa, cabendo ao Arrematante 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 a **Vendedora** ou a **Leiloeira Oficial**.

- 20.** A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer momento, realizar correções, retificações e erratas no presente edital de leilão.
- 21.** 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.
- 22.** 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**.
- 23.** 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).

\*\*\*\*\*