

## **EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO**

**LAGUNA NERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 35.952.716/0001-73, na qualidade de **COMITENTE**, nos termos do artigo 63, §§1º ao 5º da Lei Federal nº 4.591/64 – Das Incorporações Imobiliárias, combinado com o artigo 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65, e com as 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 ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, firmado em 18.05.2023, relativos à fração ideal do respectivo terreno e partes construídas – benfeitorias corporificadas, que correspondem à Unidade Autônoma descrita no presente edital.

### **A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:**

O **1º Público Leilão** terá início no dia **03 de junho de 2025**, às **14h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superior aos valores mínimos estipulado para a Unidade Autônoma, seguir-se-á, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **03 de junho de 2025**, às **15h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

### **B. UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:**

#### **APARTAMENTO Nº 52, 5º PAVIMENTO (SETOR RESIDENCIAL), CONDOMÍNIO “BIOMA”.**

##### **Áreas e Fração Ideal no Terreno do Condomínio:**

- Privativa Total de 204,520m<sup>2</sup> (já incluída a área de 6,390m<sup>2</sup> correspondente ao hall do elevador social e a área de 47,200m<sup>2</sup> correspondente ao terraço coberto e área técnica).
- Comum de 210,032m<sup>2</sup> (já incluída a área de 32,430m<sup>2</sup> correspondente ao direito de uso de vagas de garagem nº 78, 79 e 80, localizadas no 2º subsolo, e a área de 0,830m<sup>2</sup> correspondente ao direito de uso do armário nº 08, localizado no 2º subsolo).
- Total de 414,552m<sup>2</sup>.
- Fração Ideal no Terreno do Condomínio: 3,4448%.

**Endereço:** Rua Clodomiro Amazonas, nº 121, 28º Subdistrito – Jardim Paulista – Itaim Bibi, São Paulo/SP.

**Matrícula Imobiliária:** 209.052 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Inscrição Municipal:** 016.098.0283-7.

**Unidade Concluída e Desocupada**

##### **LANCES MÍNIMOS:**

- **1º Leilão:** R\$ 7.034.113,73
- **2º Leilão:** R\$ 4.672.482,86

### C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

### D. ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação da Unidade Autônoma leiloada, 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 COMITENTE e nem à Leiloeira Oficial**. Informações adicionais para pesquisa, devem ser solicitadas para a Leiloeira Oficial.
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres da Unidade Autônoma que será leiloada, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **COMITENTE** e/ou da Leiloeira Oficial, a ela não cabendo nenhuma reclamação posterior. Informações adicionais para pesquisa, devem ser solicitadas para a Leiloeira Oficial.
3. A quitação dos débitos *propter rem* que recaiam sobre a Unidade Autônoma leiloada, incluindo os débitos de condomínio, IPTU, água, luz e outros, existentes **ANTES E APÓS** a data dos leilões, serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante.
4. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual lavratura de Ata Notarial, cancelamento de registro de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial, emissão de matrículas e certidões, inclusive da **COMITENTE**, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI, Foro e Laudêmio e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos.
5. **UNIDADE CONCLUÍDA E DESOCUPADA.** Na hipótese de eventual ocupação, 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.
6. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento de Promessa de Venda e Compra originária, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões, devendo arcar com todas as obrigações condominiais.
7. O Termo de Quitação de Hipoteca será entregue pela **COMITENTE** em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da arrematação, cabendo ao Arrematante o cancelamento da hipoteca na respectiva matrícula, bem como as custas e emolumentos para o ato.
8. A venda da Unidade Autônoma 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;

9. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, não cabendo vistoria nem qualquer direito a reparos e benfeitorias.
10. O Arrematante deverá observar e respeitar o Regimento Interno e a Convenção do Condomínio.

#### **E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:**

1. Não haverá visitação.
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. O leilão será realizado 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.
  - a. 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/>
  - b. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial.
4. 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, no mínimo 24h antecedentes a data dos leilões.
  - a. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.
  - b. 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.
  - c. 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)
  - d. 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.
5. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, a **COMITENTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma.
  - a. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24h, restará válida a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante.

6. A arrematação se concretizará mediante o pagamento à **VISTA** do preço pelo Arrematante, por meio de TED, no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária indicada pela **COMITENTE**, e informado pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão.
7. 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.
8. 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, a critério exclusivo da Comitente, poderá ser 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 a Comitente 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 concretizarem a arrematação. Na hipótese de que nenhum dos participantes concretize a arrematação do Imóvel, a critério exclusivo da Comitente, os leilões poderão ser realizados novamente, ou proceder com a adjudicação da unidade autônoma condominial.
9. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:
  - a. O Auto de Arrematação somente será emitido, assinado e disponibilizado ao Arrematante mediante 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 irrevogável.
  - b. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até **60 (sessenta) dias**, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial.
  - c. As chaves da unidade concluída e desocupada serão entregues após a lavratura da escritura de venda e compra.
  - d. O Arrematante tem ciência de que a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será realizada em cartório parceiro da **COMITENTE**, por meio de minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações.
  - e. A hipoteca referida no item 7 do Ônus, poderá constar da escritura e não impede a sua lavratura e registro.
  - 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 efetivar seu registro junto ao respectivo Oficiais de Registro de Imóveis, bem como para efetuar a transferência da titularidade da unidade junto ao condomínio, Prefeitura Municipal de São Paulo e 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 **COMITENTE** por sua inércia.

- g.** As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, Foro e Laudêmio, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
  - h.** O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer benfeitoria **na Unidade Autônoma** até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis, devendo observar todas as regras da convenção do condomínio.
- 10.** Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a elas não caberá qualquer reclamação posterior.
  - 11.** Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/64, bem como com o quanto estipulado pelas partes no Instrumento objeto da presente execução extrajudicial, e poderão sofrer eventual alteração e/ou correção até as datas dos leilões.
  - 12.** Os interessados, ao participarem do leilão, declararam expressamente que estão de acordo com as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderão alegar desconhecimento, nem da legislação que os fundamenta e nem das condições da unidade.
  - 13.** A **Comitente** e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar a qualquer momento, erratas, correções e atualizações do presente Edital de Leilão.
  - 14.** Nos termos do artigo 448 do Código Civil Brasileiro, fica a evicção de direito restrita ao valor pago a título de arrematação, não cabendo qualquer indenização em desfavor a **COMITENTE**, nem devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial.
  - 15.** 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;

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos juntamente ao escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, e nos contatos: telefones nºs (19) 3794-2044 / (19) 3295-9777, *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, portal [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR).

**Leiloeira Oficial:** **Angela Pecini Silveira** - Leiloeira Oficial - Matrícula JUCESP nº 715.

**Comitente:** **Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda.** – CNPJ nº 35.952.716/0001-73.

\*\*\*\*\*