

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

BRSCAN SPE RJ-3 S.A., inscrita no CNPJ nº 09.226.048/0001-97, na qualidade de Promitente Vendedora, nos termos do art. 63, §1º ao 5º da Lei Federal nº 4.591/64, combinado com o art. 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 os Leilões Extrajudiciais para a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes da Escritura de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, e posterior Escritura de Cessão de Direitos, tendo como promitente compradora Simone Cristina Henaut – CPF nº 011.058.397-37, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma Condominial descrita no presente edital.

A. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **08 de setembro de 2026**, às **15h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor inicial estipulado para a Unidade Autônoma, seguir-se-á, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **10 de setembro de 2026**, às **15h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes da Escritura de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, e posterior Escritura de Cessão de Direitos, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma Condominial descrita no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores iniciais estabelecidos, tendo como detentora do imóvel a **BRSCAN SPE RJ-3 S.A.**

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação da Unidade Autônoma leiloadada, 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**.
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres da Unidade Autônoma que será leiloadada, descrita ou não no presente Edital, de conhecimento

ou não por parte da **COMITENTE** e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior.

3. O Arrematante se responsabiliza pela baixa de averbações relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras, indisponibilidades e outros gravames que recaem ou venha a recair no futuro na matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.
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 Escritura de Promessa de Compra e Venda e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda eventualmente registrado na matrícula do imóvel, 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, foro anterior, laudêmio, e demais despesas, custas e taxas decorrentes de todos os atos necessários para a transferência da propriedade.
5. Os eventuais débitos que recaiam sobre a Unidade Autônoma leiloada, incluindo os débitos de condomínio e IPTU, foro e laudêmio existentes **ANTES e DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
6. Consta penhora registrada sob nº 12 na matrícula, a qual não impede a realização dos leilões, sendo que a baixa da averbação ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato.
7. **UNIDADE DESOCUPADA.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como será de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.
8. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento Particular originário, bem como seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões.
9. 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.
10. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reparos.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS:

1. Não haverá visitação da Unidade Autônoma.
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, 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:
 - 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;
 - 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. A **COMITENTE**, não aceitará propostas abaixo dos lances iniciais dos leilões.
6. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64 e demais disposições aplicáveis a matéria, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, a **COMITENTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma.
7. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24 horas, restará validada venda em leilão efetuada em favor do Arrematante.
8. 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, em conta bancária indicada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão.
9. 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, em conta bancária indicada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão.
10. 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 **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 terem seguido com a arrematação. Na falta de pagamento dos demais colocados, ou não havendo outros lances ofertados no leilão, o leilão será considerado negativo e o imóvel automaticamente adjudicado pela **COMITENTE**.
11. 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 irretratável;
 - 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 e de Ata Notarial, nos prazos estabelecidos nas letras “c” e “d” abaixo;
 - c. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até **180** (cento e oitenta) dias, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - d. Os débitos de IPTU e condomínio que eventualmente recaiam sobre a unidade arrematada deverão ser quitados pelo Arrematante **ANTES** da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra;
 - e. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e da Ata Notarial somente será realizada em cartório designado pela **COMITENTE**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - f. O Arrematante tem ciência de que a escritura e ata notarial, seguirão conforme minuta padrão previamente aprovada pela **COMITENTE**, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - g. 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 Órgãos de Registro de Imóveis, bem como para efetuar a transferência da titularidade da unidade junto aos 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** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - h. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
 - i. O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou 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;
 - j. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pela **COMITENTE** ao Arrematante no prazo de **até 180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial, sendo que caberá ao Arrematante providenciar as averbações e registros que se fizerem necessários.
12. Os bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação, publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham os imóveis, não cabendo ao Credor Fiduciário qualquer responsabilidade, inclusive quanto à existência, retirada ou estado de conservação de tais bens.

13. A descrição do bem constante deste edital, bem como daquelas veiculadas no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, são meramente enunciativas, cabendo ao arrematante, de forma exclusiva, proceder à conferência e confirmação das informações, metragens, características e demais dados dos imóveis, mediante consulta direta à matrícula imobiliária disponibilizados no referido portal, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra a **COMITENTE** ou a Leiloeira Oficial.
14. O **COMITENTE** e a Leiloeira Oficial reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas no presente edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.
15. As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do 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 a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de Leiloeiro Oficial.
16. Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior.
17. Os interessados, ao participarem do leilão, declaram 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.
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.
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 à **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial.
21. 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, pelo telefone nº (19) 3794-2044, pelo *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

Notificações, ofícios judiciais e extrajudiciais deverão ser encaminhados exclusivamente para o e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br.

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

Comitente: BRASCAN SPE RJ-3 S.A. - CNPJ nº 09.226.048/0001-97.

ANEXO I

UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL

APARTAMENTO Nº 211, DO BLOCO 4, DO 4º PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO VILA BELA RESIDENCIAL.

Frações:

- FIT: 0,00398 do terreno designado por lote 1 do PAL 47420
- Com direito a 1 vaga de garagem coberta localizada no 2º ou 3º subsolos no Grupo A

Endereço: Rua Mapendi, nº 144, Freguesia de Jacarepaguá, Taquara, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22710-255.

Matrícula Imobiliária nº 357.281 do 9º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ.

Inscrição Imobiliária: 3.259.933-4.

DESOCUPADO.

Lances Iniciais:

- 1º Público Leilão: R\$ **531.821,38**
- 2º Público Leilão: R\$ **316.177,47**

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

Comitente: BRASCAN SPE RJ-3 S.A. - CNPJ nº 09.226.048/0001-97.
