

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

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/RFB nº 02.773.542/0001-22, tendo incorporado a **PLANETA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/RFB nº 07.587.384/0001-30, na qualidade de Credora Fiduciária, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, alterada pelas Leis Federais nº 10.931/04, nº 13.043/14 e nº 13.465/17, e das 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 do imóvel descrito no presente edital.

### **A. DA DEVEDORA FIDUCIANTE:**

- **TRIKAZA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – CNPJ/RFB nº 19.255.656/0001-83, representada por **Karina Furegato Zazur** – CPF/RFB nº 266.787.678-45.

### **B. DOS DEVEDORES:**

- **KARINA FUREGATO ZARZUR** – CPF/RFB nº 266.787.678-45.
- **OLIVIER JEAN MARC HENRY PERROY** – CPF/RFB nº 256.777.838-11.

### **C. DO IMÓVEL:**

Constitui objeto do presente leilão a venda do imóvel descrito no **ANEXO I** do presente Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

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

O **1º Público Leilão** terá início no dia **15 de agosto de 2023**, às **14h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período de **15** (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores aos valores mínimos estipulados para o imóvel, seguir-se-á com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **17 de agosto de 2023**, às **14h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de **15** (quinze) minutos, ocasião na qual o imóvel será vendido pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior aos respectivos valores mínimos estipulados.

### **E. MODALIDADE DO LEILÃO:**

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

### **F. DO ÔNUS:**

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel leiloado, do seu estado de conservação, de eventual área construída a maior e não averbada na matrícula do imóvel; de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação à CREDORA FIDUCIÁRIA e nem à Leiloeira Oficial;**

2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre o imóvel que será leiloado, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **CREatora Fiduciária** e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, inclusive da **CREatora Fiduciária**, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos;
4. O Arrematante arcará com as custas, impostos, taxas e despesas para regularização das metragens do imóvel, aumento construtivo e benfeitorias, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos e privados;
5. Os débitos de IPTU existentes, e no limite dos valores apurados **ATÉ** as datas dos leilões, serão quitados pela **CREatora Fiduciária**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores que vencerem **APÓS** as datas dos leilões;
6. Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
7. O Arrematante arcará com a baixa de averbações de ônus eventualmente gravadas na matrícula do imóvel;
8. **IMÓVEL LOCADO**, conforme registro nº 05 na matrícula imobiliária, da Ação Renovatória – Processo nº 109947.23.2021.8.26.0100, que tramitou junto a 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Fica a cargo exclusivo do interessado a análise da locação, bem como observar o prazo da vigência do contrato.
9. 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;
10. Móveis e veículos que constem nas publicidades não fazem parte dos leilões;
11. A **Planeta Securitizadora S.A.**, CNPJ/RFB nº 07.587.384/0001-30, foi incorporada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ/RFB nº 02.773.542/0001-22, a qual procederá as devidas averbações na matrícula do imóvel a fim de constar a incorporação.
12. Consta Ação Revisional, Processo nº 1111048-69.2022.8.26.0100, junto a 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, cuja análise fica a cargo do interessado.

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

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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula

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](http://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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR);
8. 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.
9. Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até a data do 2º leilão e, para tanto, será, na forma da lei, devidamente comunicada.
  - a. Para o exercício do referido direito de preferência, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá efetuar o pagamento integral **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 à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, **à VISTA**, que 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 a **DEVEDORA FIDUCIANTE** venha a exercer seu direito de preferência, a ela caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.
  - d. Os débitos de IPTU serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no limite apurado para os leilões. Eventuais valores não apurados até a data dos leilões serão quitados pela **DEVEDORA FIDUCIANTE**.
10. O pagamento da arrematação será realizado **à VISTA**, por meio de TED, no prazo de até **24 horas**, a contar do encerramento do leilão, em conta bancária a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial;
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, em conta bancária a ser 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 à **CREDORA FIDUCIÁRIA** 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 do imóvel será lavrada no prazo de até **30** (trinta) dias contados da data da averbação na matrícula do imóvel, da incorporação da **Planeta Securitizadora S.A.**, CNPJ/RFB nº 07.587.384/0001-30, pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ/RFB nº 02.773.542/0001-22.
- c.** A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, 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 pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
- e.** Para a lavratura da escritura, serão dispensadas as apresentações das Certidões Negativas de Débitos (CND) relativas a tributos municipais;
- 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 Oficial de Registro de Imóvel, bem como para efetuar a transferência da titularidade do imóvel 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 à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
- g.** 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.** Eventuais informações disponibilizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;

**15.** Móveis e veículos que eventualmente apareçam em fotos na divulgação não fazem parte dos leilões;

**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. 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, bem como não cabendo a devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;
18. 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;
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 **CREDORA FIDUCIÁRIA** 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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou, ainda, pelo e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR).

Fica a Devedora Fiduciante **TRIKAZA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 19.255.656/0001-83, representada por **Karina Furegato Zarzur** – CPF/RFB nº 266.787.678-45, devidamente comunicada das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

**Leiloeira Oficial:**

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

**Credora Fiduciária:**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/RFB nº 02.773.542/0001-22, tendo incorporado a Planeta Securitizadora S.A. - CNPJ/RFB nº 07.587.384/0001-30.

\*\*\*\*

**ANEXO I**  
**DO IMÓVEL**

**PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO**, à Rua Diogo Jacome, nº 136, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP.

**ÁREAS e MEDIDAS:**

Medidas do Terreno: 28,20 metros para a Rua Braz Cardoso, 23,75 metros confinando com a Rua Diogo Jacome, com a qual faz esquina, 35,00 metros da frente aos fundos, confinando com o prédio nº 26 da Rua Braz Cardoso, e 30,30 metros, onde confina com o prédio de nº 21 da Rua Domingos Fernandes.

- **ÁREA DE TERRENO: DE 705,00m<sup>2</sup>**, conforme certidão de dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo – não averbada na matrícula do imóvel.
- **ÁREA CONSTRUÍDA DE 482,00m<sup>2</sup>**, conforme certidão de dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo - não averbada na matrícula do imóvel.

**Endereço:** Rua Diogo Jacome, nº 136, Vila Nova Conceição, 28º Subdistrito – Jardim Paulista, São Paulo/SP.

**Matrícula Imobiliária:** nº 189.100 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Cadastro Municipal:** nº 041.016.0049-1

Consolidação da propriedade em 20/07/2023.

**IMÓVEL OCUPADO**

**Lances Mínimos:**

- **1º Leilão: R\$ 12.720.862,00**
- **2º Leilão: R\$ 2.743.375,96**

**Credora Fiduciária:**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A**, inscrita no CNPJ/RFB nº 02.773.542/0001-22, tendo incorporado a Planeta Securitizadora S.A. - CNPJ/RFB nº 07.587.384/0001-30.

\*\*\*\*