

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO
LEILÕES ONLINE

A **COMITENTE** abaixo informada, 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 **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 Condominial, relativos à Fração Ideal no Terreno do Condomínio e Partes Construídas que correspondem à Unidade Autônoma relacionada neste edital, de acordo com as regras a seguir expostas.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **31 de março de 2025**, às **08h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para a Unidade Autônoma, seguir-se á, após 45 (quarenta e cinco) minutos, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **31 de março de 2025**, às **09h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DA UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrente do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma relativos à Fração Ideal no Terreno do Condomínio e Partes Construídas que correspondem à Unidade Autônoma descrita no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

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, descritas 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 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 Escritura de Promessa de Venda e Compra, 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 e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos;
4. Os eventuais débitos que recaiam sobre a Unidade Autônoma leiloadada, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES E DEPOIS** da data dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
5. **UNIDADE CONCLUÍDA E DESOCUPADA.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação da unidade será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos;

6. Todas as informações prestadas pela Vendedora e pela Leiloeira ou pela gestora de Leilões deverão obrigatoriamente ser conferidas pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;
7. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento de Promessa de Venda e Compra originário, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões.
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. A unidade será entregue no estado em que se encontra.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

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.
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, o bem será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
9. 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.
10. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24 horas, restará validada a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante;
11. 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;
12. 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;
13. 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 **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;
14. 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 irretroatável;
 - 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 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** e de que cada cartório 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 ao respectivo Oficiais 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;
 - f. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
 - g. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras, ações judiciais e outros ônus que possam recair sobre a matrícula da unidade, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
15. Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a elas não caberá qualquer reclamação posterior;
 16. 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;
 17. 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 da comissão do leilão;
 18. 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/>;
 19. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial;
 20. 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) 3295-9777, pelo *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

Leiloeira Oficial:

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

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 08 SPE LTDA. – CNPJ: 20.795.105/0001-91.

ANEXO I

DA UNIDADE AUTÔNOMA

APARTAMENTO Nº 252, 25º PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO MIRAI PATRIANI

Áreas e Frações:

Privativa: 91,7400m²;

Privativa Acessória: 21,6000m²;

Privativa Total: 113,3400m²;

Uso Comum: 71,5884m²;

Total: 184,9284m².

FIT: 0,008894636, com direito ao uso exclusivo das vagas nºs 88 e 103, e do depósito nº 18, localizados no subsolo G-2.

Endereço: Rua Antônio Perez Hernandez, nº 80, Parque Campolim, Sorocaba/SP.

Matrícula nº 147.586 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

CONCLUÍDA E DESOCUPADA

Valores:

- **1º LEILÃO:** R\$ 1.013.033,21
- **2º LEILÃO:** R\$ 474.981,65

Comitente: PATRIANI INCORPORAÇÃO 08 SPE LTDA. – CNPJ: 20.795.105/0001-91.

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 acima descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.
