

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO LEILÕES ONLINE

As **COMITENTES** abaixo informadas, na qualidade de Promitentes Vendedoras, 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, **AUTORIZAM** 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 decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas Condominiais, relativos às Frações Ideais no Terreno do Condomínio e Partes Construídas que correspondem às Unidades Autônomas relacionadas neste edital, de acordo com as regras a seguir expostas.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **28 de junho de 2022**, às **10h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para as Unidades Autônomas, seguir-se-á, após 45 (quarenta e cinco) minutos, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **28 de junho de 2022**, às **11h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma relativo às Frações Ideais no Terreno do Condomínio e Partes Construídas que correspondem às Unidades Autônomas descritas no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

Em virtude da situação de pandemia causada pelo COVID-19 - e para evitar aglomeração de pessoas - os leilões serão realizados tão somente na modalidade **ONLINE**.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação das Unidades Autônomas leiloadas, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação às COMITENTES e nem à Leiloeira Oficial**;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres das Unidades Autônomas que serão leiloadas, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das **COMITENTES** 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 das **COMITENTES**, 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 as Unidades Autônomas leiloadas, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES E DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
5. **UNIDADES EM CONSTRUÇÃO;**

6. O Termo de Quitação de Hipoteca será apresentado pela Vendedora em até 180 dias a contar da data do habite-se, ficando a cargo do Arrematante todos os custos e despesas para o referido cancelamento na matrícula do imóvel;
7. Todas as informações prestadas pelas Vendedoras e pela Leiloeira ou pela gestora de Leilões deverão obrigatoriamente ser conferidas pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras e nem à Leiloeira;
8. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra originário, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões.
9. A venda das Unidades Autônomas serão realizadas 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.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação das Unidades Autônomas;
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 POR LOTE**, 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, as **COMITENTES** poderão exercer o direito de preferência na aquisição das Unidades Autônomas.
10. Na hipótese do não exercício da preferência pelas **COMITENTES** no prazo de 24h, 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 **01 (um) dia útil** 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 **01 (um) dia útil** 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 às

COMITENTES 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 **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da data da emissão da matrícula individualizada da unidade condominial arrematada e juntamente com os demais promitentes compradores de unidades autônomas condominiais de cada empreendimento.
- c. O Arrematante tem ciência de que a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será realizada em cartório parceiro das **COMITENTES** e de que cada cartório possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
- d. 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 do imóvel 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 às **COMITENTES** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
- e. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
- f. 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 do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

15. Eventuais informações disponibilizadas pelas **COMITENTES** 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 dos imóveis;

17. Em virtude da Pandemia do COVID-19, os prazos estipulados neste edital poderão ser prorrogados sem aviso prévio e eventuais prejuízos não poderão ser imputadas às **COMITENTES** e nem à Leiloeira Oficial;

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 ou devolução da comissão do leilão;

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 às **COMITENTES** 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) 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.

Comitentes:

- **PATRIANI INCORPORAÇÃO 21 SPE EIRELI - CNPJ: 35.001.227/0001-36**
- **PATRIANI INCORPORAÇÃO 22 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.637/0001-33**
- **PATRIANI INCORPORAÇÃO 23 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.525/0001-82**

ANEXO I
DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1) APARTAMENTO Nº 23, localizado no 2º Pavimento do CONDOMÍNIO ÁUREA PATRIANI

Medidas:

- Privativa Principal: 93,6000m²;
- Real Privativa Acessória: 25,3000m²;
- Real Privativa Total: 118,9000m²;
- Real de Uso Comum: 66,4754m²;
- Real Total: 185,3754m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,009758537.

Com direito ao uso das vagas nºs 178 e 179 e depósito nº 98, no 3º subsolo.

Rua David Campista, nº 264, Santo André/SP.

Matrícula nº 13.597 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 797.094,04**
- **2º LEILÃO: R\$ 616.785,78**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 23 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.525/0001-82.

2) APARTAMENTO Nº 172, localizado no 17º Pavimento do CONDOMÍNIO ÁUREA PATRIANI

Medidas:

- Privativa Principal: 77,6000m²;
- Real Privativa Acessória: 25,3000m²;
- Real Privativa Total: 102,9000m²;
- Real de Uso Comum: 56,7426m²;
- Real Total: 159,6426m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,008329761.

Com direito ao uso das vagas nºs 57 e 58 e depósito nº 5, no 1º subsolo.

Rua David Campista, nº 264, Santo André/SP.

Matrícula nº 13.597 de 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 776.491,59**
- **2º LEILÃO: R\$ 710.692,95**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 23 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.525/0001-82.

3) APARTAMENTO Nº 174, localizado no 17º Pavimento do CONDOMÍNIO ÁUREA PATRIANI

Medidas:

- Real Privativa Principal: 92,2000m²;
- Real Privativa Acessória: 25,3000m²;
- Real Privativa Total: 117,5000m²;
- Real de Uso Comum: 65,6239m²;
- Real Total: 183,1239m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,009633519.

Com direito ao uso das vagas nºs 68 e 69 e depósito nº 31 no 1º subsolo.

Rua David Campista, nº 264, Santo André/SP.

Matrícula nº 13.597 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 922.887,70**
- **2º LEILÃO: R\$ 860.005,64**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 23 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.525/0001-82.

4) APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º Pavimento do CONDOMÍNIO EPIC PATRIANI

Medidas:

- Real Privativa Principal: 185,5700m²;
- Real Privativa Acessória: 44,5000m²;
- Real Privativa Total: 230,0700m²;
- Real de Uso Comum: 129,2609m²;
- Real Total: 359,3309m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,021069697.

Com direito ao uso das vagas nºs 102, 114 e 126, depósito nº 35 e vaga de moto nº 12, no 3º subsolo.

Rua Padre Vieira, nº 620, Santo André/SP.

Matrícula nº 165.189 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 2.130.753,51**
- **2º LEILÃO: R\$ 1.988.928,68**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 21 SPE EIRELI - CNPJ: 35.001.227/0001-36.

5) APARTAMENTO Nº 62, 6º Pavimento do CONDOMÍNIO EPIC PATRIANI,

Medidas:

- Real Privativa Principal: 185,5700m²;
- Real Privativa Acessória: 44,0000m²;
- Real Privativa Total: 229,5700m²;
- Real de Uso Comum: 129,0790m²;
- Real Total: 358,6490m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,021040059,

Com direito ao uso das vagas nºs 139, 140 e 152 e depósito nº 46, no 3º subsolo.

Rua Padre Vieira, nº 620, Santo André/SP.

Matrícula nº 165.189 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 2.220.485,75**
- **2º LEILÃO: R\$ 1.905.312,94**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 21 SPE EIRELI - CNPJ: 35.001.227/0001-36.

6) APARTAMENTO Nº 2.605, 26º Pavimento do CONDOMÍNIO SIRIUS CAMPINAS PATRIANI

Medidas:

- Privativa Principal: 43,2500m²;
- Privativa Acessória: 14,7500m² referente a 01 vaga nº 104 e 01 depósito nº 104;
- Privativa Total: 58,0000m²;
- Uso Comum: 49,3284m²;
- Real Total: 107,3284m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,00274173.

Avenida Aquidabã nº 130, Campinas/SP.

Matrícula nº 260.787 – 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 397.588,06**
- **2º LEILÃO: R\$ 361.900,67**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 22 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.637/0001-33.

7) APARTAMENTO Nº 2.606, 26º Pavimento do CONDOMÍNIO SIRIUS CAMPINAS PATRIANI,

Medidas:

- Privativa Principal: 43,8200m²;
- Privativa Acessória: 14,2500m² referente a 01 vaga nº 103 e 01 depósito nº 103;
- Privativa Total: 58,0700m²;
- Uso Comum: 49,4873m²;
- Real Total: 107,5573m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,00275056.

Endereço da unidade: Avenida Aquidabã nº 130, Campinas/SP.

Matrícula nº 260.787 – 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

EM CONSTRUÇÃO

Valores:

- **1º LEILÃO: R\$ 398.777,05**
- **2º LEILÃO: R\$ 362.536,06**

Comitente:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 22 SPE EIRELI - CNPJ: 36.563.637/0001-33.
