

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial 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, CEP 13.092-509, autorizada por **Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 22.063.629/0001-13, e **Dias Branco Incorporadora SPE 003 Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o 21.860.078/0001-56, venderá o imóvel abaixo descrito de sua propriedade, por intermédio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

I - DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

O leilão terá início no dia **30 de julho de 2026**, às **15h30**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 30 (trinta) minutos.

II - IMÓVEL:

LOTE DE TERRENO Nº 22 DA QUADRA AA3, DO LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE CEARÁ 3

- **Área total do terreno: 331,02m²**

- **Medidas e confrontações:**

Forma irregular, com frente para a Alameda Ponta do Mel, distando 11,40m, pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o lote, com o Sistema de Lazer 30, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 11,54m, em curva, de frente para a Alameda Ponta do Mel; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 30,00m, confrontando com o Lote 23 da mesma quadra; na lateral esquerda mede 30,00m, confrontando com o Lote 21 da mesma quadra; nos fundos mede 10,51m, confrontando com parte do Lote 19 da mesma quadra

- Endereço do loteamento: Rua na Quarto Anel Viário, Km 18; S/Nº (entre a BR 116 e a CE 040) - Avenidas Atlântica e Avenida Pacífico - Loteamento Terras Alphaville Ceará 3, Eusébio/CE.
- Matrícula Imobiliária nº 10351 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Eusébio/CE
- Valor anual IPTU: R\$ 190,00 (aproximado)
- Valor mensal Taxa Associativa: R\$ 940,00 (aproximado)
- Obras concluídas

Lance Mínimo: R\$ 230.000,00

Valor do imóvel na tabela de vendas: R\$ 310.330,42

- *Os débitos de IPTU, taxas associativas, água e luz e demais utilidades, existentes antes do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante, bem como os que vencerem após a data do leilão.*
- *Não obstante, na hipótese de encerramento do leilão sem a apuração de lances, a Vendedora analisará propostas de valores inferiores e forma de pagamento parcelado, ficando ao seu exclusivo critério aceitá-las ou recusá-las. Eventual resposta de recusa, aceite ou contraproposta será enviada ao interessado no prazo de até 24 horas.*

REGRAS GERAIS DO LEILÃO

1. Para visitação, o interessado deverá fazer o agendamento por meio de solicitação a ser enviada para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br.
2. É ônus do interessado a verificação do imóvel ofertado em leilão, do seu estado de conservação, de sua situação documental, a análise completa da matrícula imobiliária, a verificação e confirmação dos valores dos débitos de IPTU, taxas associativas e demais utilidades públicas e privadas (água, luz etc.), não cabendo qualquer reclamação à **Vendedora** e nem à Leiloeira Oficial.
3. O Arrematante arcará com todas as despesas, custas, emolumentos cartoriais, taxas, e impostos de qualquer natureza, para a transferência da propriedade, nos moldes estabelecidos neste Edital.
4. Os débitos de IPTU, taxas associativas, água e luz e demais utilidades, existentes antes do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante, bem como os que vencerem após a data do leilão.
5. 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 descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.
6. O interessado deverá tomar ciência de todas as restrições Urbanistas legais, convencionais, específicas e gerais, construtivas, e todas as demais restrições devidamente averbadas na matrícula imobiliária, das quais não poderá alegar desconhecimento, devendo obedecê-las em caso de arrematação.
7. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra.
8. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão em questão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.
9. Os leilões serão realizados 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.
10. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.
11. 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/>.
12. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **Vendedora** e nem à Leiloeira Oficial.
13. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor do incremento informado no portal do leilão.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a **Vendedora** analisará propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.
 - a. Referidas propostas deverão ser enviadas pelo próprio sistema disponível no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR;

- b. Somente serão consideradas as propostas que forem enviadas pelo sistema do Portal de Leilões Online e **antes** do encerramento dos leilões;
- c. Ao final do leilão, a maior proposta apurada o imóvel será encaminhado para a análise da **Vendedora**;
- d. Propostas para pagamento **à vista** terão preferência sobre eventuais propostas para pagamento parcelado/financiado;
- e. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser alteradas a critério exclusivo da **Vendedora**;
- f. Na eventualidade de contraproposta formulada pela **Vendedora**, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, nos termos do item c. acima, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pela **Vendedora**;
- g. Na hipótese de encerramento do leilão sem propostas, a **Vendedora** analisará propostas enviadas para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br, ficando a seu critério aceitação, recusa ou negociação.
- h. Proposta com pagamento parcelado serão analisadas pela **Vendedora**.

18. Forma de pagamento:

- a. **À vista**, no prazo de até **24h** (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, por meio de Transferência Bancária – TED, diretamente em conta bancária indicada pela **Vendedora**, a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial.

19. A pagamento comissão da Leiloeira Oficial é de **5,00%** (cinco por cento) **à vista**, calculado sobre o valor da arrematação, não incluso no valor do lance e independentemente forma de pagamento do valor da arrematação, por meio de TED/PIX e no prazo de até **24 horas**, a contar do encerramento do leilão, em conta bancária a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial.

20. 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 os Vendedores 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 da arrematação do segundo ou demais colocados.

21. Lavratura do Auto de Arrematação, da Transferência da Propriedade:

- a. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial após 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 o agendamento da Transferência da Propriedade:
 - i. A transferência da propriedade para pagamento à vista, será por meio Escritura Pública de Venda e Compra, a ser lavrada no prazo de até **60** (sessenta) dias, contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial. O Arrematante arcará com todas as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, com lavratura e registro da escritura junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI, Foro, Laudêmio, e demais impostos, taxas e despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos.
 - ii. O Arrematante terá o prazo máximo de **30** (trinta dias) a contar da data da lavratura da escritura para proceder com o seu registro, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG.
- c. A Escritura Pública de Venda e Compra, somente será lavrada em cartório designado pela **Vendedora** 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 **Vendedora** possui a minuta padrão da escritura, a qual foi previamente aprovada pela **Vendedora**, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - e. O Arrematante terá o prazo máximo de **30** (trinta dias) a contar da data do registro da escritura, 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 **Vendedora** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - f. O Arrematante somente receberá a posse do imóvel com a comprovação do registro da escritura de venda e compra;
 - g. O Arrematante fica ciente de que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria no imóvel até que o referido registro da Escritura seja efetivamente lavrado e levado a folio real junto Oficial de Registro de Imóveis competente.
- 22.** Eventuais informações disponibilizadas pela **Vendedora** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior.
- 23.** A descrição do imóvel no presente Edital e no portal da Pecini Leilões é meramente enunciativa, ficando a cargo do Arrematante a confirmação e conferência de medidas e demais dados, por qualquer meio disponível, não cabendo qualquer reclamação à **Vendedora** e nem à Leiloeira Oficial.
- 24.** A **Vendedora** e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar atualizações, alterações, retificações e erratas do presente edital de leilão, hipótese em que fará constar no edital, a data da atualização.
- 25.** Os interessados, ao ofertarem seus lances, 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 do imóvel.
- 26.** 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, alegação de dano ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial.
- 27.** 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.

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 ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

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

Vendedora: Ceará Empreendimentos Imobiliários SPE 003 Ltda. e Dias Branco Incorporadora SPE 003 Ltda.
