

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A., inscrita no CNPJ/RFB nº 34.175.529/0001-68, 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. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **MICHELE BORGES PY CRESPO**, inscrita no CPF/RFB sob o nº 017.515.980-71
- **RAFAEL MACHADO PY CRESPO**, inscrito no CPF/RFB sob o nº 004.005.690-27

B. 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.

C. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **17 de outubro de 2023**, às **10h30**, 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 **19 de outubro de 2023**, às **10h30**, 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.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel leiloadado, 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 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 leiloadado, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **CREDORA 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 **CREDORA 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. Os débitos de Condomínio e IPTU existentes, e no limite dos valores apurados **ATÉ** as datas dos leilões serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores que vencerem **APÓS** as datas dos leilões;
5. Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
6. O Arrematante arcará com a baixa de averbações de ônus eventualmente gravadas na matrícula do imóvel;
7. Consta Ação de Suspensão de Leilão Extrajudicial, processo nº 5010645-68.2023.8.21.0022 em trâmite junto ao 2º Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS e Agravo de instrumento, processo nº 5094777-76.2023.8.21.7000/RS, com decisão para revogação da liminar concedida, cuja análise é de responsabilidade do interessado;
8. **IMÓVEL OCUPADO.** A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;
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 eventualmente constem nas publicidades não compõem o bem leiloado;

F. 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, 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 imóvel será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, 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, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** poderão exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até a data do 2º leilão e, para tanto, serão, na forma da lei, devidamente comunicados.
- a. Para o exercício do referido direito de preferência, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** deverão efetuar o pagamento integral e **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 aos **DEVEDORES FIDUCIANTES** o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, a qual 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 os **DEVEDORES FIDUCIANTES** venham a exercer seu direito de preferência, a eles caberão, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.
 - d. Os débitos de IPTU e taxas condominiais serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no limite apurado para os leilões. Eventuais valores não apurados até a data dos leilões, serão quitados pelos **DEVEDORES FIDUCIANTES**.
10. O pagamento da arrematação será realizado na modalidade **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 irretratável, 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;

- 21.** Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **CRETORA FIDUCIÁRIA** e nem à Leiloeira Oficial;
- 22.** 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;
- 23.** Ficam os Devedores Fiduciantes **MICHELE BORGES PY CRESPO**, inscrita no CPF/RFB sob o nº 017.515.980-71 e **RAFAEL MACHADO PY CRESPO**, inscrito no CPF/RFB sob o nº 004.005.690-27, comunicados e intimados das datas dos leilões para o Exercício da Preferência.

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.

Credora Fiduciária:

- **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A.** - CNPJ/RFB nº 34.175.529/0001-68.

ANEXO I

DO IMÓVEL

APARTAMENTO Nº 202, localizado no 2º PAVIMENTO do BLOCO B, do CONDOMÍNIO SOLAR DA LUZ

Áreas e Frações:

- Privativa Real: 127,1010m²;
- Real de Uso Comum de Divisão Não Proporcional: 23,4480m², correspondente ao box nº 02
- Real Proporcional: 17,2590m²
- Real Total: 167,8080m²
- Área Equivalente de Construção: 156,0840m²
- Fração Ideal no Terreno do Condomínio: 0,0488

Imóvel situado na Rua Anchieta, nº 3.851-A – Centro, Pelotas/RS.

Matrícula Imobiliária nº 35.377 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas/RS.

Inscrição Municipal nº 714.330

IMÓVEL OCUPADO

Valores:

- **1º Leilão:** R\$ 624.174,95
- **2º Leilão:** R\$ 408.733,01

Credora Fiduciária:

- **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A. - CNPJ/RFB nº 34.175.529/0001-68.**
