

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ANGELA PECINI SILVEIRA, matrícula JUCESP nº 715, com escritório a Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada pelas Vendedoras ao fim relacionadas, venderá os imóveis abaixo descritos, por intermédio de **LEILÃO ONLINE**, o qual se realizará conforme as prescrições a seguir estabelecidas:

A. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

O leilão terá início no dia **27 de maio de 2021**, às 10h00m, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 60 (sessenta) minutos**.

B. DOS IMÓVEIS:

Constitui objeto do presente leilão a venda dos bens imóveis descritos no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos pelas Vendedoras.

Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, as Vendedoras analisarão propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitarem ou recusarem tais propostas.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

Em virtude da situação de pandemia causada pelo COVID-19, o leilão dos imóveis descritos no **ANEXO I** será realizado tão somente na modalidade **ONLINE**.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas pendentes sobre os bens não descritas neste edital e outras possíveis situações que possam constar na matrícula dos imóveis, não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os imóveis leiloados, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das Vendedoras e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. Os eventuais débitos que recaiam sobre os imóveis, incluindo os débitos de IPTU e de Condomínio existentes **ANTES E DEPOIS** da data do leilão, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
4. As despesas da arrematação correrão por conta do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados, além de eventuais custas, taxas, emolumentos de individualização e emissão de matrícula imobiliária, certidões das Vendedoras, reconhecimentos de firma, autenticações de documentos, se necessário, bem como baixas de averbações e registros na matrícula imobiliária que se façam necessários, além de todos os impostos, taxas e emolumentos referentes ao ato de lavratura e registro da escritura pública de venda e compra;
5. Para os imóveis localizados no estado do Rio de Janeiro, a lavratura de Ata Notarial anterior à escritura de Venda e Compra é obrigatória e os custos serão de responsabilidade do Arrematante;
6. O Arrematante será exclusivamente responsável pela desocupação dos imóveis que se encontrarem ocupados, bem como pelas custas e despesas decorrentes de tais atos;

7. Na hipótese de eventual ocupação irregular de desconhecimento por parte das Vendedoras e/ou da Leiloeira Oficial, a desocupação será de responsabilidade do Arrematante, nos termos do **Item nº 6**, acima;
8. Na hipótese de que já exista Ação de Imissão/Reintegração na posse em andamento proposta pelas Vendedoras, caberá ao arrematante ingressar no processo e substituí-las no polo ativo da ação, responsabilizando-se por todos os demais atos do processo judicial;
9. A venda dos imóveis acima descritos será realizada na modalidade **AD CORPUS**, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões supracitadas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação dos imóveis;
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 poderão 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, os bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
9. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, as Vendedoras analisarão 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 e **ANTES** do encerramento dos leilões;
 - c. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para cada um dos imóveis será encaminhada para a análise das Vendedoras;
 - d. Propostas para pagamento À VISTA terão preferência sobre propostas para pagamento parcelado;
 - e. Na eventualidade de contraproposta formulada pelas Vendedoras, 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 pelas Vendedoras.
10. 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/>;

11. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
12. 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 das Vendedoras, a qual será informada ao Arrematante após o encerramento do leilão;
13. A comissão devida 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;
14. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira 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 às Vendedoras o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo **20,00%** (vinte por cento) destinados às Vendedoras 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;
15. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:
 - a. O Auto de Arrematação somente será emitido e assinado 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 irrevogável;
 - 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, nos prazos estabelecidos nas letras “c” e “d,” abaixo.
 - c. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - d. Os débitos de IPTU e condomínio que eventualmente recaiam sobre o imóvel arrematado deverão ser quitados pelo Arrematante **ANTES** da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra;
 - e. A lavratura das Atas Notariais e das Escrituras Públicas de Venda e Compra somente será realizada em cartórios designados pelas Vendedoras, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - f. Os Arrematantes têm ciência de que a lavratura das Escrituras Públicas de Venda e Compra serão realizadas em cartórios parceiros das Vendedoras e de que cada cartório possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - g. Os Arrematantes terão o prazo máximo de **30 (trinta dias)**, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, para efetivarem seu registro junto aos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis, bem como para efetuarem a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do Arrematante, o qual responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados às Vendedoras e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - h. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
 - i. As chaves dos imóveis arrematados e desocupados somente serão entregues ao Arrematante mediante a lavratura e assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra;
 - j. O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria nos imóveis até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;
 - k. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pelas Vendedoras aos Arrematantes no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;

eira Oficial, sendo que caberá aos Arrematantes providenciarem as averbações e registros que se fizerem necessários;

- I. Para os imóveis que constem eventual Hipoteca de obra em favor do Banco Bradesco e/ou HSBC, as Vendedoras, desde já, estipulam que não haverá prazo para a emissão e entrega do Termo de Baixa e Quitação de Hipoteca;
 - m. Os Arrematantes se responsabilizam pela eventual baixa de averbação relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras e outros ônus que possam recair sobre a matrícula dos imóveis, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
16. Eventuais informações disponibilizadas pelas Vendedoras e/ou pela Leiloeira deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a eles não cabendo qualquer reclamação posterior;
 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 aos Vendedores e nem à Leiloeira Oficial;
 18. 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;
 19. 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;
 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 CONTA-TO@PECINILEILOES.COM.BR.

Leiloeira Oficial:

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

Vendedoras:

- **AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** - CNPJ/RFB nº 00.187.032/0001-48;
- **AGRE RIBEIRÃO PRETO URBANISMO SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 10.140.347/0001-93;
- **CHL CXX INCORPORAÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - CNPJ/RFB nº 14.016.016/0001-05;
- **SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÕES LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.593.200/0001-07;
- **API SPE 24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - CNPJ/RFB nº 08.861.282/0001-23;
- **RESERVA DE ALPHAVILLE SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 06.318.144/0001-77;
- **PRAIA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** CNPJ/RFB nº 06.991.661/0001-02;
- **PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.** - CNPJ/RFB nº 10.759.174/0001-96;
- **GOLDFARB 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** - CNPJ/RFB nº 11.128.050/0001-75;
- **GOLDFARB 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** - CNPJ/RFB nº 11.132.814/0001-04.

ANEXO I

RELAÇÃO DE IMÓVEIS

IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO

LOTE 01 - APARTAMENTO Nº 42-B - TORRE B - ED. GIRASSOL - CONDOMÍNIO CORES DA BARRA

Áreas e Frações:

- Privativa: 93,09m²;
- Comum: 67,094;
- Total: 160,184m²;
- Direito ao uso de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem;
- Fração ideal de 0,0025% do terreno.

Imóvel situado na Rua Boracéia, nº 16 - Barra Funda, São Paulo/SP.

Matrícula Imobiliária nº 177.671 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Cadastro Fiscal nº 019.061.0119-1.

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 432.000,00

Vendedora:

- **AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** - CNPJ/RFB nº 00.187.032/0001-48

LOTE 02 - LOTE DE TERRENO Nº 12 - QUADRA C - LOTEAMENTO BUONA VITA RIBEIRÃO PRETO

Área Total do Terreno: 299,04 m²

Terreno situado na Rua Maria José Romanini, via de circulação interna do Loteamento Buona Vita Antiga Rua Dezesesseis do loteamento, Bonfim Paulista, Ribeirão Preto/SP.

Matrícula Imobiliária nº 135.603 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

Cadastro Municipal nº 282.682.

IMÓVEL DESOCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 167.456,80

Vendedora:

- **AGRE RIBEIRÃO PRETO URBANISMO SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 10.140.347/0001-93

IMÓVEIS NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LOTE 03 - APARTAMENTO Nº 210 - BLOCO 03 - ED. SUPREME - EVIDENCE QUALITY SERVICE

Áreas e Frações:

- Área Útil: 60,00m², conforme lançado no IPTU do imóvel;
- Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem;
- Fração ideal de 0,003885 do respectivo terreno.

Imóvel situado na Estrada do Guerengué, nº 370 - Taquara, Rio de Janeiro/RJ.

Matrícula Imobiliária nº 395.099 do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Inscrição Municipal nº 3.303.409-1.

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 192.000,00

Vendedora:

- CHL CXX INCORPORAÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ/RFB nº 14.016.016/0001-05

LOTE 04 - APARTAMENTO Nº 209 - BLOCO 06 - ED. SALINAS - ATLANTIS PARK I

Áreas e Frações:

- Área Útil: 70,00m², conforme lançado no IPTU do imóvel;
- Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem;
- Fração ideal de 0,000454 do respectivo terreno.

Imóvel situado na Estrada do Monteiro, nº 323 - Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ.

Matrícula Imobiliária nº 190.403 do 4º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Inscrição Municipal nº 3.170.094-1.

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 176.526,40

Vendedora:

- SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÕES LTDA. - CNPJ/RFB nº 08.593.200/0001-07.

IMÓVEL NO ESTADO DE MINAS GERAIS

LOTE 05 - APARTAMENTO Nº 302 - BLOCO 04 - CONDOMÍNIO VILLE RUBI

Áreas:

- Real Construída Total: 118,630m²;
- Fração Ideal no Terreno de 0,00335549.

Imóvel situado na Rua Pétila Misteriosa, nº 300 - Bairro Estrela Sul, Juiz de Fora/MG.

Matrícula Imobiliária nº 74.104 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.

Inscrição Municipal nº 100.624/143.

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 187.329,43

Vendedora:

- API SPE 24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ/RFB nº 08.861.282/0001-23.

IMÓVEL NO ESTADO DA BAHIA

LOTE 06 - APARTAMENTO Nº 102 - BL. A - ED. ORQUÍDEA - CONDOMÍNIO RESERVA ALPHAVILLE

Áreas:

- Privativa: 131,580m²;
- Comum: 181,684m²;
- Total: 313,264m²;
- Direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem.
- Fração Ideal no Terreno de 0,7795.

Imóvel situado na Rua Parati, 135 - Patamares, Salvador/BA.

Matrícula Imobiliária nº 24.711 (em área maior) do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA.

Inscrição Imobiliária nº 645.874-2.

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 519.850,08

Vendedoras:

- RESERVA DE ALPHAVILLE SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ/RFB nº 06.318.144/0001-77;
- PRAIA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/RFB nº 06.991.661/0001-02.

IMÓVEL NO ESTADO DO PARÁ

LOTE 07 - APARTAMENTO Nº 303 - BLOCO 14 - CONDOMÍNIO JARDIM BELA VIDA II

Áreas:

- Privativa: 56,45m²;
- Comum: 78,21m²;
- Total: 134,66m²;
- Direito ao uso da vaga de garagem denominada pelo nº 168;
- Fração Ideal no Terreno de 0,00292136%.

Imóvel situado na Rodovia do Tapanã, nº 4440 - Tapanã, Belém/PA..

Matrícula imobiliária nº 49.684 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Juiz de Belém/PA.

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 239.299,20

Vendedora:

- PROGRESSO INCORPORADORA LTDA. - A CNPJ/RFB nº 10.759.174/0001-96.

IMÓVEL NO ESTADO DE GOIÁS

LOTE 08 - CASA 26 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPOS BELOS

Áreas:

- Privativa Coberta: 57,6600m²;
- Privativa Descoberta: 105,02m²;
- Privativa Total: 162,6800m²;
- Comum Coberta: 0,4093m²;
- Comum Descoberta: 75,8327m²;
- Comum Total: 76,2420m²;
- Total: 238,9220m²;
- Fração Ideal no Terreno de 2,348%.

Descrição Interna: Garagem, Sala, 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte, banheiro, cozinha, área de serviço e jardim;

Condomínio situado na Rua Juvenal Luiz Ferreira - Setor Orientville, Goiânia/GO.

Matrícula Imobiliária nº 251.679 do Oficial de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO.

Inscrição Municipal nº 358.035.0473.0035

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 128.000,00

Vendedora:

- GOLDFARB 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - CNPJ/RFB nº 11.128.050/0001-75.

IMÓVEL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LOTE 09 - APARTAMENTO 1203 - TORRE A - RESIDENCIAL MORADA DE CASCAIS

Áreas:

- Privativa: 62,850m²;
- Comum: 53,028m²;
- Total: 115,878m²;
- Fração Ideal no Terreno de 0,004110.

Imóvel situado na Avenida Cascais, nº 99 - Vila Ingá, Porto Alegre/RS.

Matrícula Imobiliária nº 52.276 do Ofício de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS.

Inscrição Municipal nº 100062364

IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 187.329,43

Vendedora:

- **GOLDFARB 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - CNPJ/RFB nº 11.132.814/0001-04.**