

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO
COMUNICAÇÃO E INTIMAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES - ONLINE

API SPE 20 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários LTDA., inscrita no CNPJ nº 08.861.275/0001-21, 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 os Leilões Extrajudiciais para a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, firmado na cidade de São Luís/MA, em 19/09/2015, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma Condominial descrita no presente edital.

A. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **27 de agosto de 2026**, às **15h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores ao lance inicial estipulado para a Unidade Autônoma, seguir-se-á com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **31 de agosto de 2026**, às **15h45**, 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 decorrentes do Instrumento Particular, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma Condominial descrita no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os lances iniciais estabelecidos.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

D. PROMITENTES COMPRADORES:

- Joaquim Santos Gomes da Silva Filho - CPF: 223.409.472-00
- Marileyd Militão dos Santos Silva - CPF: 648.379.804-06

E. 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 se responsabiliza pela baixa de averbações relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras, indisponibilidades e outros gravames que recaem ou venha a recair no futuro na matrícula da unidade, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.
4. 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 Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra eventualmente registrado na matrícula da unidade, 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, laudêmio, foro e demais despesas, custas e taxas decorrentes de todos os atos necessários para a transferência da propriedade.
5. Os eventuais débitos que recaiam sobre a Unidade Autônoma leiloadada, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES e DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
6. **UNIDADE OCUPADA.** A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como será de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.
7. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento Particular originário, bem como 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. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reparos.

10. Consta hipoteca averbada sob nº 01 na matrícula, cuja baixa será de exclusiva responsabilidade do arrematante, bem como todas as custas e despesas para os atos.
11. Consta a existência de ação judicial, cuja análise é de responsabilidade do interessado: i) Processo nº 0820528-73.2017.8.10.0001 da 4ª Vara Cível de São Luís/MA.

F. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS:

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:
 - a. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
 - b. 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;
 - c. 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;
 - d. 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.
5. A **COMITENTE**, a seu exclusivo critério, poderá optar por receber e analisar propostas condicionais para o Imóvel leilado:
 - 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. Somente serão aceitas propostas de valor superior ao da proposta corrente, tendo por incremento mínimo obrigatório o valor informado no site:
 - i. Ao critério exclusivo da **COMITENTE**, poderão ser descartadas as propostas ofertadas que não tenham por incremento mínimo o valor informado no site.
 - ii. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para o Imóvel será encaminhada para a análise do Credor Fiduciário.

- iii. A **COMITENTE** somente analisará propostas com pagamento à vista.
 - iv. Na eventualidade de contraproposta formulada pela **COMITENTE**, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pela **COMITENTE**.
 - v. Na hipótese de que o leilão se encerre sem nenhuma proposta condicional registrada no Portal de Leilões Online, a **COMITENTE**, a seu exclusivo critério, poderá optar por receber e analisar propostas encaminhadas para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br.
6. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64 e demais disposições aplicáveis a matéria, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, a **COMITENTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma.
7. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24 horas, restará válida venda em leilão efetuada em favor do Arrematante.
8. 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, em conta bancária indicada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão.
9. 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 indicada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão.
10. 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 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, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. Na falta de pagamento dos demais colocados, ou não havendo outros lances ofertados no leilão, o leilão será considerado negativo e o imóvel automaticamente adjudicado pela **COMITENTE**.
11. 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 irretratável;

- 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 e de Ata Notarial, nos prazos estabelecidos nas letras “c” e “d” abaixo;
 - c. 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;
 - d. Os débitos de IPTU e condomínio que eventualmente recaiam sobre as unidades arrematadas deverão ser quitados pelo Arrematante **ANTES** da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra;
 - e. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e da Ata Notarial somente será realizada em cartório designado pela **COMITENTE**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - f. O Arrematante tem ciência de que a escritura e ata notarial, seguirão conforme minuta padrão previamente aprovada pela **COMITENTE**, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - g. 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 das unidades 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;
 - 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. O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria na Unidade Autônoma até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;
 - j. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pela **COMITENTE** ao Arrematante no prazo de **até 180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial, sendo que caberá ao Arrematante providenciar as averbações e registros que se fizerem necessários.
- 12.** Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior.
- 13.** 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.

14. 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.
15. 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/>.
16. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial.
17. 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) 3794-2044, pelo *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

Notificações, ofícios judiciais e extrajudiciais deverão ser encaminhados exclusivamente para o e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br.

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

Comitente: API SPE 20 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários LTDA. – CNPJ nº 08.861.275/0001-21.

ANEXO I

UNIDADE AUTÔNOMA

APARTAMENTO Nº 503, TIPO “A”, DO 5º PAV. DA TORRE 04 (JEQUITIBÁ), INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL “VITE CONDOMINIUM”.

Áreas e Fração:

- Privativa Coberta Edificada: 77,090m²
- Uso Comum Coberta Edificada: 26,583m²
- Total Edificada: 103,673m²
- Comum Descoberta: 46,917m²
- Total: 150,590m²
- FIT: 0,001450%, com direito a uma vaga de garagem

Endereço: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Angelim, São Luís/MA, CEP nº 65.060-901.

Matrícula Imobiliária nº 112.940 do Registro de Imóveis da São Luís/MA.

Inscrição Municipal nº 02040173020003230.

UNIDADE OCUPADA.

Lances Iniciais:

- 1º Público Leilão: R\$ 1.228.303,17
- 2º Público Leilão: R\$ 1.189.405,70

Comitente: API SPE 20 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ nº 08.861.275/0001-21.
