

## **EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO**

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 Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma relativo 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 **24 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 a Unidade Autônoma, seguir-se-á, após 45 (quarenta e cinco) minutos, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **24 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 Compra e Venda e Outros Pactos 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 DESOCUPADAS.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação da unidade será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos;

6. O Termo de Quitação de Hipoteca será apresentado pela Vendedora em até 180 dias, ficando a cargo do Arrematante todos os custos e despesas para o referido cancelamento na matrícula do imóvel;
7. Os interessados deverão obrigatoriamente conferir os débitos existentes de IPTU; Taxas Condominiais; Água; Luz; Gás e outros, juntamente aos respectivos órgãos gestores, não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras e nem à Leiloeira;
8. 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;
9. 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.
10. 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](http://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](http://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 lanços;
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](http://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. 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 na alínea “c”, abaixo;
- c. A 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 da Escritura Pública de Venda e Compra somente será realizada em cartório designado pelas **COMITENTES**, 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 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;
- 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 aos respectivos 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;
- 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. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras 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;

**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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou, ainda, pelo e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR).

**Leiloeira Oficial:**

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

**Comitentes:**

- **TGRJ-12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ: 27.401.299/0001-42.
- **TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ: 25.424.046/0001-69.

\*\*\*\*

**ANEXO I**

**DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**LOTE 01 – APARTAMENTO Nº 310 do empreendimento LUME RESIDENCIAL BARRA BONITA**

**Áreas e Frações:**

- Fração Ideal de 0,005118, com direito a 01 vaga de garagem indeterminada.

Localização do Imóvel: Avenida Henfil, nº 15, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária nº 455.725 do 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;

**UNIDADE DESOCUPADA.**

**Valores:**

- **1º Leilão:** R\$ 789.547,07
- **2º Leilão:** R\$ 660.904,23

**Comitente:**

**TGRJ-12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ/RFB nº 27.401.299/0001-42.**

**LOTE 02 – APARTAMENTO Nº 509 do empreendimento LUME RESIDENCIAL BARRA BONITA**

**Áreas e Frações:**

- Fração Ideal de 0,005193, com direito a 01 vaga de garagem indeterminada.

Localização do Imóvel: Avenida Henfil, nº 15, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária nº 455.744 do 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;

**UNIDADE DESOCUPADA.**

**Valores:**

- **1º Leilão:** R\$ 829.453,29
- **2º Leilão:** R\$ 615.311,83

**Comitente:**

**TGRJ-12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ/RFB nº 27.401.299/0001-42.**

**LOTE 03 – APARTAMENTO Nº 1.206 12º Pavimento, BLOCO EROS, do empreendimento UNIVERSO TATUAPÉ – CONDOMÍNIO ASTRO**

**Áreas e Frações:**

- Privativa Total: 65,000m²;
- Comum Total: 46,248m², com direito ao uso de 01 vaga indeterminada;
- Real Total: 111,248m²;
- Coeficiente de Proporcionalidade: 0,0030430.

Localização do Imóvel: Rua Souza Breves, s/n, 27º Subdistrito - Tatuapé, São Paulo/SP;

Matrícula Imobiliária nº 316.260 do 9º Ofício do Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

**UNIDADE DESOCUPADA.**

**Valores:**

- **1º Leilão:** R\$ 595.594,27
- **2º Leilão:** R\$ 544.513,03

**Comitente:**

**TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 25.424.046/0001-69.**

**A venda das Unidades Autônomas acima descritas será realizada na modalidade AD CORPUS, termos do art. 500, §§ 1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões supracitadas de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes nos registros imobiliários.**

**\*\*\*\***