LEILÃO DE ATIVO IMOBILIÁRIO BNDU - EDITAL E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o n. 715, com escritório na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada pela proprietária **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o n. 04.200.649/0001-07, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n. 550, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo/SP, venderá em Público Leilão o imóvel abaixo descrito, pertencente ao seu Ativo Imobiliário - BNDU, por intermédio de Leilão Extrajudicial Online, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

I- **Data e Horário do Leilão: 18 de novembro de 2026, às 15h** (horário de Brasília).

O leilão terá início no horário indicado, ocasião em que o imóvel será ofertado em tempo real, exclusivamente pela internet, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, permanecendo aberto para lances pelo período mínimo de **30** (trinta) minutos.

II- **Imóvel:**

APARTAMENTO n. 2001 - EDIFÍCIO DUBAI TOWER RESIDENCE - MEIA PRAIA, ITAPEMA/SC
Apartamento duplex (20º e 21º pavimentos) com Área Privativa de 476,02 m²

Áreas e vagas de garagem:

- Área privativa: 476,0200 m²
- Área de uso comum: 185,8681 m²
- Área total construída: 661,8881 m²
- Fração ideal: 2,7377% do terreno de 2.147,32 m²
- **Vagas de garagem n. 2001**: 3 (três) vagas simples e 1 (uma) vaga dupla, no 2º pavimento do edifício, com metragens incluídas na área total do apartamento

Dependências, segundo o laudo de avaliação de 25/06/2024: no pavimento inferior, sala de jantar, lavabo, cozinha, 4 (quatro) suítes, despensa e área de serviço; no pavimento superior, lavabo, sala de TV, jacuzzi, cozinha, copa, sala de jantar, 2 (duas) suítes e closet. Vista para o mar.

Matrícula Imobiliária: n. 43.523 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC

Inscrição Imobiliária: n. 01.02.078.0481.078

Endereço: Edifício Dubai Tower Residence - Rua 264, n. 52, Apartamento 2001, Meia Praia, Itapema/SC, CEP 88220-000

Imóvel Ocupado

III- **Lance Inicial: R$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais) - Desconto de aprox. 31%**

Avaliação de mercado: R$ 8.070.600,00 (oito milhões, setenta mil e seiscentos reais), conforme laudo de avaliação da Compass Avaliações de 25/06/2024

A Vendedora poderá, a seu exclusivo critério e discricionariedade, analisar e eventualmente aceitar ou não, propostas com valores inferiores ao lance mínimo estabelecido. As propostas deverão ser formalizadas no portal da Pecini Leilões, estritamente de acordo com as disposições e condições estabelecidas neste edital.

IV- **Informações Adicionais:**

Constam na matrícula:

Av. 12: Averbação premonitória (art. 828 do Código de Processo Civil) da Execução de Título Extrajudicial n. 5005870-92.2025.8.24.0139, da 1ª Vara Cível de Porto Belo/SC, movida contra os antigos proprietários e devedores fiduciantes, lançada após o registro da alienação fiduciária (R. 10). O **Arrematante** declara ter ciência da existência da referida ação e da respectiva averbação.
Av. 16: Consolidação da propriedade em favor da Companhia Província de Securitização, cessionária do crédito fiduciário, nos termos do art. 26 da Lei n. 9.514/1997.
Av. 17: Leilões públicos negativos, realizados em 28/09/2026 (1º leilão) e 30/09/2026 (2º leilão), nos termos do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.
Av. 18 e Av. 19: Cancelamento da alienação fiduciária (R. 10) e da cédula de crédito imobiliário (Av. 11), por termo de quitação de 01/10/2026.

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

1. É de inteira e exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação do imóvel objeto deste leilão, incluindo o seu estado de conservação, a sua situação documental e a existência de eventuais ônus, dívidas, encargos ou pendências não descritos neste edital, não sendo cabível qualquer reclamação posterior à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.
2. **IMÓVEL OCUPADO**
3. A desocupação do imóvel será de responsabilidade exclusiva do **Arrematante**, que deverá adotar, por sua conta e risco, as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, arcando com todas as despesas, custas, honorários, emolumentos e taxas decorrentes. A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** não se responsabilizam pelo prazo nem pelo resultado da desocupação, tampouco pelo estado de conservação interno do imóvel.
4. **Visitação:** não haverá visitação, por se tratar de imóvel ocupado. As fotografias divulgadas foram extraídas do laudo de avaliação de 25/06/2024 e têm caráter meramente ilustrativo.
5. Obrigações e encargos do Arrematante:
    a. Efetuar o pagamento do valor da arrematação, bem como da comissão devida à Leiloeira Oficial **nos prazos indicados neste edital**;
    b. Arcar com o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, Foro, Laudêmio, e demais impostos, taxas e despesas decorrentes da arrematação, indispensáveis à formalização da transferência da propriedade e ao registro do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis competente;
    c. Assumir a quitação de todas as despesas incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, taxas e despesas condominiais, que vencerem a partir da data da arrematação;
    d. Regularização de eventuais benfeitorias não averbadas na matrícula do imóvel, junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis, e todos os órgãos públicos e privados, se necessário, arcando com os impostos, taxas, custas e emolumentos para o ato, sejam municipais, estaduais ou federais;
    e. Observar a convenção e o regimento interno do Condomínio Edifício Dubai Tower Residence, bem como as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis ao imóvel.
6. A venda do imóvel será realizada na modalidade *ad corpus*, nos termos do art. 500, § 3º, da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), não sendo cabível, portanto, qualquer alegação de erro quanto às suas dimensões. As metragens e áreas informadas têm caráter meramente enunciativo, reproduzindo aquelas constantes no registro de imóveis e no laudo de avaliação, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.
7. Os demais bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação e publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham o imóvel.
8. À **Vendedora** não cabe qualquer responsabilidade pelo estado de conservação do imóvel e dos bens móveis que o integram.
9. Os débitos de IPTU, taxas e despesas condominiais vencidos até a data da arrematação são de responsabilidade da **Vendedora**. Os vencidos a partir dessa data são de responsabilidade do **Arrematante**, nos termos do item 5, alínea "c".
10. Os débitos relativos ao consumo de água, esgoto, energia elétrica, gás e demais serviços prestados por concessionárias ou fornecedores ao imóvel são de responsabilidade exclusiva do **Arrematante**, independentemente da data de seu vencimento, inclusive aqueles vencidos anteriormente à data da arrematação, não se lhes aplicando o disposto no item 9, e não cabendo qualquer reclamação ou pedido de ressarcimento à **Vendedora** ou à **Leiloeira Oficial**.
11. **Da Taxa de Ocupação:** Os valores devidos a título de taxa de ocupação, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, relativos ao período compreendido entre a data da consolidação da propriedade e a data da arrematação, pertencem exclusiva e integralmente à **Vendedora**, que poderá cobrá-los, judicial ou extrajudicialmente, em nome próprio. Caso o **Arrematante** venha a receber, a qualquer tempo e a qualquer título, valores referentes ao período de titularidade da **Vendedora**, deverá repassá-los a esta no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, acrescidos dos encargos eventualmente incidentes.

12. Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o Horário Oficial de Brasília/DF.

13. A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:

a. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509;

b. A participação no leilão está condicionada à realização de cadastramento prévio no Portal de Leilões Online, sendo de inteira responsabilidade dos interessados garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes no link: https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes;

c. A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** não se responsabilizam por eventuais falhas, instabilidades, quedas de sistema, problemas na conexão de internet ou qualquer outro fator tecnológico que impeça ou prejudique a participação dos interessados no leilão;

d. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará devidamente informado na página do leilão no Portal de Leilões Online;

e. Sobrevindo novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento do leilão, o cronômetro de fechamento será automaticamente reiniciado em **3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo tal prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os usuários interessados na apresentação de novos lances;

f. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o Portal de Leilões Online, disponível em www.pecinileiloes.com.br, sendo considerados inválidos e sem qualquer efeito os lances apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou qualquer outro meio diverso;

g. Ao final do leilão, o imóvel será considerado arrematado pelo participante que houver ofertado o **Maior Lance** válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas todas as demais condições previstas neste edital e no Portal de Leilões Online.

14. Lances vis poderão, a exclusivo critério da **Vendedora** e da **Leiloeira Oficial**, ser excluídos, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.

15. Forma de pagamento:

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

b. **Financiamento:** mediante o pagamento de entrada - sujeita à análise e aprovação do crédito pela Vendedora e pelo agente financeiro - do valor da arrematação, por meio de Transferência Bancária - TED, no prazo de até **24h** (vinte e quatro horas), contadas do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial. O saldo remanescente será financiado com a **Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 51.604.356/0001-75, pelo sistema Tabela Price;

c. Para Arrematação por PJ **e/ou** se o imóvel for comercial, juros a partir de 1,39% a.m. + IPCA e prazo de até 120 meses;

d. Para Arrematação por PF em imóvel residencial, juros a partir de 1,19% a.m. + IPCA e prazo de até 180 meses;

e. O percentual de entrada e o número de parcelas serão definidos na análise de crédito do interessado, que também fixará a taxa de juros aplicável, observados os limites das alíneas "c" e "d".

16. O interessado em optar pela modalidade de pagamento **Financiado**, conforme descrito na letra "b" acima, declara, desde já, estar ciente de que:

a. Deverá obter com antecedência a aprovação do crédito com a **Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 51.604.356/0001-75, devendo, para tanto, preencher e observar as informações contidas no documento "Check List de Documentos para Financiamento", disponível na página do leilão, e enviá-lo juntamente com os documentos relacionados para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do leilão;

b. A referida aprovação de crédito será feita a critério exclusivo da **Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 51.604.356/0001-75, não cabendo qualquer reclamação à **Vendedora** ou à **Leiloeira Oficial**;

c. O financiamento somente será concedido mediante a lavratura de Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia do imóvel objeto do leilão, a critério exclusivo da **Vendedora**;

d. A data base para a incidência de correção monetária e dos juros de financiamento será a data da arrematação do imóvel;

e. A falha em comparecer no ato da lavratura da Escritura/Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária no prazo estabelecido neste edital, ensejará o cancelamento da arrematação e a consequente perda integral dos valores pagos a título de sinal e de comissão de leilão, não cabendo à **Vendedora** e à **Leiloeira Oficial** qualquer reclamação posterior.

17. 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 lanço, a qual deverá ser paga **à vista**, por meio de transferência bancária - TED, no prazo de até **24h** (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser oportunamente disponibilizada pela Leiloeira Oficial.

18. Na hipótese de encerramento do leilão sem lances, a **Vendedora** poderá, a seu exclusivo critério, analisar e eventualmente aceitar propostas de valores inferiores ao lance mínimo estabelecido.

a. As propostas deverão ser encaminhadas por meio do sistema do Portal de Leilões Online, antes do encerramento do leilão;

b. Na hipótese de contraproposta formulada pela **Vendedora**, o proponente que houver apresentado a maior oferta terá preferência na negociação;

c. Propostas por meio de parcelamento ou financiamento bancário dependerão de análise de crédito, a critério exclusivo da **Vendedora**, podendo haver alteração nas regras do leilão;

d. Propostas com pagamento à vista terão prioridade sobre quaisquer outras;

e. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser ajustadas, a critério exclusivo da **Vendedora**, incluindo, mas não se limitando, a prazos, condições de pagamento e outras disposições contratuais;

f. Encerrado o leilão sem lances ou sem propostas registradas pelo Portal de Leilões Online, os interessados poderão encaminhar propostas diretamente para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br, ficando a aceitação ou recusa, em qualquer hipótese, a critério exclusivo da **Vendedora**;

g. A **Vendedora** reserva-se o direito de aceitar, dentre as propostas recebidas, aquela que entender mais conveniente aos seus interesses, não estando vinculada a qualquer ordem de preferência, salvo quanto às disposições expressamente previstas nesta cláusula.

19. Na hipótese de inadimplemento do valor da arrematação e/ou da comissão devida à **Leiloeira Oficial**, nos prazos estipulados neste edital, a venda será automaticamente considerada desfeita em relação ao primeiro arrematante, oportunidade em que o imóvel será oferecido ao segundo maior lance, e, na ausência ou recusa deste, aos lances subsequentes, observada a ordem decrescente dos valores ofertados.

a. O primeiro arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, sendo **20% (vinte por cento)** destinados à **Vendedora** e **5% (cinco por cento)** à **Leiloeira Oficial**, independentemente de o segundo ou demais colocados confirmarem ou não a arrematação, sem prejuízo da cobrança pelas vias cabíveis;

b. Na hipótese de desistência da arrematação de qualquer participante, por qualquer motivo, a sua participação restará cancelada, bem como todos os seus lances ofertados durante o leilão;

c. Na ausência de outros lances válidos, o leilão será considerado sem êxito (leilão negativo).

20. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **Leiloeira Oficial** somente após a efetiva confirmação do crédito, em conta bancária, dos valores correspondentes à arrematação (ou à entrada, no pagamento financiado) e à comissão da leiloeira. A partir de então, a venda considera-se concluída, obrigando as partes à formalização da transferência nos termos deste edital.

a. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o **Arrematante** deverá entrar em contato com a **Vendedora** para agendar a formalização da transferência patrimonial do imóvel arrematado;

b. A Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão do leilão, prorrogando-se esse prazo enquanto houver pendência documental ou exigência cartorária que impeça a lavratura;

c. Para pagamento por meio de financiamento, o Instrumento Particular será por meio de alienação fiduciária do imóvel em garantia, e deverá ser firmado no prazo de **15 (quinze) dias**, contados da confirmação dos pagamentos da arrematação (ou do seu sinal) e da comissão do leilão;

d. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ocorrerá exclusivamente no cartório designado pela **Vendedora**, cabendo ao **Arrematante**, se necessário, arcar com eventuais custos de deslocamento, bem como providenciar, às suas expensas, a realização da assinatura por meio de videoconferência, com uso de certificado digital ICP-Brasil, quando possível e aceito pelo cartório;

e. O **Arrematante** declara estar ciente e de pleno acordo de que a **Vendedora** adota uma minuta padrão para a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou para eventual Instrumento Particular com Alienação Fiduciária em Garantia, cujas cláusulas, termos e condições não serão objeto de alteração;

f. A minuta padrão da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou do Instrumento Particular com Alienação Fiduciária em Garantia, somente será disponibilizada após os leilões e nos trâmites da arrematação;

g. O **Arrematante** obriga-se a, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou da assinatura do Instrumento Particular, efetuar o registro do título aquisitivo no Ofício de Registro de Imóveis competente, bem como promover, no mesmo prazo, a transferência da titularidade do imóvel perante todos os órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos. O descumprimento dessas obrigações sujeitará o **Arrematante** ao dever de indenizar a **Vendedora** por eventuais perdas, danos, despesas e encargos decorrentes de sua inércia.

21. Eventuais informações disponibilizadas pela **Vendedora** e/ou pela **Leiloeira Oficial**, em qualquer meio, possuem caráter meramente informativo e deverão ser obrigatoriamente confirmadas pelos interessados, não sendo admitida, em nenhuma hipótese, qualquer reclamação posterior contra a **Vendedora** ou a **Leiloeira Oficial** a esse título.

22. A descrição do imóvel constante deste edital, bem como aquela veiculada no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, é meramente enunciativa, cabendo ao **Arrematante**, de forma exclusiva, proceder à conferência e confirmação das informações, metragens, características e demais dados do imóvel, mediante consulta direta à matrícula imobiliária disponibilizada no referido portal, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra a **Vendedora** ou a **Leiloeira Oficial**.

23. A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, alterar as regras e procedimentos do leilão, promover correções, retificações e erratas no presente edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.

24. Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e no Portal de Leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus, estado físico, documental ou jurídico do imóvel objeto do leilão.

25. Nos termos do art. 448 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), a hipótese de evicção de direito ficará restrita exclusivamente ao valor efetivamente pago a título de arrematação, não sendo devida, em qualquer hipótese, indenização, reparação por danos, juros, correção monetária ou devolução dos valores pagos a título de comissão à **Leiloeira Oficial**, e somente será devida, na hipótese de decisão judicial que venha a anular a venda, com o devido trânsito em julgado.

26. As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de Leiloeiro Oficial no Brasil.

Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos diretamente no escritório da **Leiloeira Oficial**, situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, por meio dos telefones **(19) 3794-2044** e **(11) 97577-0485** (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

*** * ***