

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ANGELA PECINI SILVEIRA, Leiloeira Oficial 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, autorizada por **GALLERIA HOME EQUITY FIDC.**, inscrita no CNPJ nº 37.294.759/0001-34, venderá o imóvel descrito no Anexo I do presente edital, de sua propriedade, por intermédio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

A. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

O leilão terá início no dia **04 de setembro de 2024**, às **16h00**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de **30** (trinta) minutos.

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão a venda do imóvel descrito no **ANEXO I** do presente Edital de Leilão, observado o valor mínimo estabelecido pela Vendedora.

Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a Vendedora analisará propostas de valores inferiores ao lance mínimo, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

O leilão do imóvel descrito no **ANEXO I** será realizado tão somente na modalidade **ONLINE**.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel ofertado em leilão, 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 VENDEDORA e nem à Leiloeira Oficial;**
2. É ônus do interessado a verificação de ações judiciais em andamento que versem sobre o imóvel ofertado em leilão, **descritas ou não no presente Edital**, de conhecimento ou não por parte da **VENDEDORA** 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, 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, impostos, custas e taxas decorrentes de tais atos;

4. Os débitos de IPTU e Condomínio existentes **ATÉ** a data do leilão serão quitados pela **VENDEDORA**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores que vencerem **APÓS** a data da arrematação;
5. 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 e do Laudo de Avaliação;
6. Os bens móveis e veículos que constam das publicidades e do laudo de avaliação, não acompanham a venda do imóvel e a Vendedora não se responsabiliza pelo estado que o imóvel se encontra;
7. O imóvel encontra-se **DESOCUPADO**;
8. O Arrematante arcará com todas as despesas, impostos e taxas de qualquer natureza para a regularização da construção e benfeitorias, junto a Municipalidade, ao cartório de registro de imóveis e junto a todos os demais órgãos públicos e privados, não cabendo qualquer responsabilidade pela **VENDEDORA**;
9. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, sem direito a vistoria e sem direito a qualquer reivindicação.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Visitação do imóvel com agendamento prévio para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br;
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;
5. 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/>;
 - a. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
6. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor

informado no site;

7. 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;
8. 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;
9. Ao final do leilão, o imóvel será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor dos lances mínimos estabelecidos;
10. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a **VENDEDORA** analisará propostas de valores inferiores ao do lance mínimo, ficando ao seu exclusivo critério 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 de Leilões Online 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 da **VENDEDORA**;
 - d. Na eventualidade de contraproposta formulada pela **VENDEDORA**, 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 pela **VENDEDORA**;
 - e. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser alteradas a critério exclusivo da **VENDEDORA**;
 - f. Na hipótese de encerramento dos leilões sem propostas por meio do portal da Pecini Leilões, propostas poderão ser encaminhadas para o contato@pecinileiloes.com.br, ficando a critério exclusivo da **VENDEDORA** a aceitação ou recusa.
11. 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. **FINANCIADO**, mediante o pagamento de sinal de equivalente a **30%** (trinta por cento) do valor da arrematação 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, e saldo financiado com a **GALLERIA FINANÇAS SECURITIZADORA S.A.**, - CNPJ nº 34.425.347/0001-06, em até **180** (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo IPCA/FGV e com incidência de juros de 1,19 ao mês.

- 12.** 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 FINANÇAS SECURITIZADORA S.A.**, 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 05 (cinco) dias de antecedência do leilão;
 - b.** A referida aprovação de crédito será feita ao exclusivo critério da **GALLERIA FINANÇAS SECURITIZADORA S.A.**, não cabendo qualquer reclamação à Leiloeira Oficial;
 - c.** O financiamento somente será concedido mediante a lavratura de Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, à 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 Adjetivo de Alienação Fiduciária 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.
- 13.** 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 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;
- 14.** 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 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, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.

- 15.** O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial após 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;
- a.** Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a **VENDEDORA**, para agendamento da transferência patrimonial do bem arrematado;
 - b.** Para pagamento à vista, a Escritura de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo máximo de até **30** (trinta) dias contados da data da lavratura do auto de arrematação;
 - c.** Para pagamento por meio de financiamento, será lavrada Escritura ou Instrumento Particular, à critério exclusivo da **VENDEDORA**, e nos moldes da Lei 9.514/97, no prazo estabelecido na alínea "b" acima;
 - d.** A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **VENDEDORA**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital,
 - e.** O Arrematante declara estar ciente de que a **VENDEDORA** possui a minuta padrão de escritura/instrumento particular, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - f.** O Arrematante terá o prazo máximo de **30** (trinta dias) a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou assinatura do Instrumento Particular, para efetivar seu registro junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis, bem como para efetuar a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob a pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à **VENDEDORA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - g.** O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer reforma, construção ou benfeitoria no imóvel até que a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular, seja efetivamente registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis.
- 16.** Eventuais informações disponibilizadas pela **VENDEDORA** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;
- 17.** A descrição do imóvel no presente Edital e no portal da Pecini Leilões é meramente enunciativa, ficando a cargo do Arrematante a confirmação e conferência de medidas e demais dados, através da matrícula do imóvel e do Laudo de Avaliação disponibilizados no portal de leilões, não cabendo a **VENDEDORA** e a Leiloeira Oficial,

qualquer reclamação;

- 18.** A **VENDEDORA** e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuarem a qualquer momento, correções, retificações e erratas do presente edital de leilão;
- 19.** Os interessados, ao ofertarem seus lances, declaram expressamente que estão de acordo com as regras e condições estabelecidas para o leilão e delas não poderão alegar desconhecimento, nem das condições que se encontra o imóvel;
- 20.** 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, alegação de dano ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;
- 21.** 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;

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.

ANEXO I
IMÓVEL

PRÉDIO RESIDENCIAL, construído sobre o Lote de Terreno nº 88 da Quadra G, localizado na Rua F, nº 195, Bairro Baldeador/Cidade Jardim, Niterói/RJ.

Áreas:

Construída: 278,26m² - não averbada na matrícula do imóvel (informação conforme Laudo de Avaliação).

Área de Terreno: 560,00m²

Medidas e confrontações:

14,00 metros de frente com a Rua F

24,00 metros nos fundos;

29,00 metros do lado direito com o lote nº 17;

31,50 metros do lado esquerdo com o lote nº 19.

Matrícula nº 4.564 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.

Matrícula Municipal: 1290840

Endereço: Rua F, nº 195, Bairro Baldeador (Cidade Jardim), Niterói/RJ.

IMÓVEL DESOCUPADO

- **LANCE MINIMO: R\$ 399.000,00**

Avaliação: R\$ 771.100,00

Vendedora: GALLERIA HOME EQUITY FIDC., inscrita no CNPJ nº 37.294.759/0001-34.
