

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ATIVA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E TERCEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/RFB nº 27.176.559/0001-23, na qualidade de Credora Fiduciária, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, e das 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 **LEILÕES EXTRAJUDICIAIS ONLINE** para a venda, **EM LOTE ÚNICO**, dos imóveis descritos no presente edital.

A. DA FIDUCIANTE, DA DEVEDORA E DO AVALISTA:

- **DA FIDUCIANTE: OPCMP 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/RFB nº 33.085.062/0001-00.
- **DA DEVEDORA: OLIMPO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/RFB nº 23.982.916/0001-90.
- **DO AVALISTA: JULIAN FERNANDES BRUZON**, inscrito no CPF/RFB nº 363.707.378-10.

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão a venda, **EM LOTE ÚNICO**, dos imóveis descritos no **ANEXO I** do presente Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

C. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **18 de dezembro de 2023**, às **11h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período de **15** (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores aos valores mínimos estipulados para os imóveis, seguir-se-á com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **20 de dezembro de 2023**, às **11h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de **15** (quinze) minutos, ocasião na qual os imóveis serão vendidos pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior aos respectivos valores mínimos estipulados.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação dos imóveis leiloados, 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 CREDORA FIDUCIÁRIA e nem à Leiloeira Oficial;**
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os imóveis que será leiloado, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **CREDORA FIDUCIÁRIA** 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 dos bens arrematados, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, inclusive da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, 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 débitos de IPTU vencidos **ANTES** e **APÓS** as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
5. Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
6. **IMÓVEIS DESOCUPADOS.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;
7. O Arrematante arcará com as custas e despesas para a regularização de eventuais benfeitorias e acréscimos construtivos junto ao CRI de Campinas/SP e todos os demais órgãos competentes, bem como as custas, impostos e despesas;
8. A venda dos imóveis 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. Os imóveis serão entregues no estado em que se encontra.

F. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visita 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. Os leilões serão realizados 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. 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, o imóvel será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor dos lances mínimos estabelecidos.

9. Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, a **FIDUCIANTE**, poderá exercer o direito de preferência na aquisição dos imóveis até a data do 2º leilão e, para tanto, será, na forma da lei, devidamente comunicada.
- Para o exercício do referido direito de preferência, a **FIDUCIANTE**, deverá efetuar o pagamento integral e **à VISTA** dos valores correspondentes à dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, aos valores correspondentes ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;
 - Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá à **FIDUCIANTE** o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, a qual será calculada à razão de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor efetivo do exercício do referido direito, montante esse considerado despesa inerente ao procedimento de leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97;
 - Na hipótese em que a **FIDUCIANTE** venha a exercer seu direito de preferência, a ela caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão;
10. O pagamento da arrematação será realizado na modalidade **à VISTA**, por meio de TED, no prazo de até **24 horas**, a contar do encerramento do leilão, em conta bancária a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial;
11. 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 a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial;
12. 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 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;
13. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:
- O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial imediatamente após a realização dos leilões, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, mas somente será disponibilizado ao Arrematante mediante a efetiva confirmação do crédito em conta corrente dos valores referentes à arrematação e à comissão da Leiloeira Oficial;
 - 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;
 - A Escritura de Venda e Compra dos imóveis será lavrada no prazo de até **30** (trinta) dias contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;

- d. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - e. Para a lavratura da escritura, serão dispensadas as apresentações das Certidões Negativas de Débitos (CND) relativas a tributos municipais;
 - f. 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 dos imóveis 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 **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - g. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de ações judiciais, penhoras, arrestos e outros ônus que possam recair sobre a matrícula dos imóveis, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
- 14.** Na hipótese de que os imóveis leiloados estejam locados para terceiros, caberá ao Arrematante a denúncia do contrato, nos termos do artigo 27, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.
- 15.** Eventuais informações disponibilizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;
- 16.** Móveis e veículos que eventualmente apareçam em fotos na divulgação, não fazem parte dos leilões;
- 17.** Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, bem como com o quanto estipulado pelas partes no Instrumento descrito no presente edital, e poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões;
- 18.** O interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que está de acordo com as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderá 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 ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;
- 20.** 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/>;
- 21.** Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e nem à Leiloeira Oficial;
- 22.** 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;
- 23.** Fica a Fiduciante **OPCMP 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/RFB nº 33.085.062/0001-00, a Devedora **OLIMPO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS**

IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/RFB nº 23.982.916/0001-90, e o Avalista **JULIAN FERNANDES BRUZON**, inscrito no CPF/RFB nº 363.707.378-10, comunicados e intimados das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

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.

Leiloeira Oficial:

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

Credora Fiduciária:

- **ATIVA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E TERCEIROS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 27.176.559/0001-23.

ANEXO I

DOS IMÓVEIS

1) LOTE DE TERRENO Nº 15 DO LOTEAMENTO SÍTIO SANTO ANTÔNIO

Área Total do Terreno: 16.398,87m².

Medidas e Confrontações:

- Tem início no vértice 1, localizado na divisa com o lote nº 14, segue com azimute de 80°23'36" por 56,26m até o vértice 2, pelo alinhamento do Caminho de Servidão nº 1, segue com azimute de 80°23'36" por 43,74m até o vértice 3, confrontando com o Caminho de Servidão nº 1, segue com azimute de 166°07'42" por 140,00m até o vértice 6, confrontando com o lote nº 16, segue com azimute de 244°37'00" por 114,60m, até o vértice 7, confrontando com o lote nº 8, segue com azimute de 350°21'05" por 54,65m até o vértice 8, confrontando com o lote nº 9, e segue com azimute de 350°21'05" por 116,13m até o vértice 1, de início desta descrição, confrontando com o prédio nº 250 pela Rua Itaparica.

Matrícula Imobiliária nº 114.287 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Código Cartográfico (Provisório) nº 3442.24.58.0001.

Consolidação da Propriedade em 27/10/2023.

2) LOTE DE TERRENO Nº 16 DO LOTEAMENTO SÍTIO SANTO ANTÔNIO

Área Total do Terreno: 12.441,63m².

Medidas e Confrontações:

- Tem início no vértice 3, localizado na divisa com o lote nº 15, segue com azimute de 80°23'36" por 108,11m até o vértice 4, confrontando com o Caminho de Servidão nº 1, segue com azimute de 168°37'19" por 96,00m até o vértice 5, confrontando com o lote remanescente nº 17, segue com azimute de 236°56'52" por 109,73m até o vértice 6, confrontando com o lote remanescente nº 7, e segue com azimute de 346°07'42" por 140,00m até o vértice 3, de início desta descrição, confrontando com o lote nº 15.

Matrícula Imobiliária nº 114.288 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Código Cartográfico (Provisório) nº 3442.24.78.0001.

Consolidação da Propriedade em 27/10/2023.

Imóveis localizados no Loteamento Sítio Santo Antônio, desmembrado da Fazenda Mato Dentro, Rua Caminho de Servidão, s/nº, Perímetro Urbano, Campinas/SP.

IMÓVEIS DESOCUPADOS

Valores:

- **1º Leilão:** R\$ 7.115.850,48
- **2º Leilão:** R\$ 3.265.318,59

Credora Fiduciária:

- **ATIVA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E TERCEIROS LTDA. - CNPJ/RFB nº 27.176.559/0001-23.**
