EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

API SPE 03 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/RFB sob nº 08.588.175/0001-73, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97, alterada pelas Leis Federais nº 10.931/04, nº 13.043/14 e nº 13.465/17, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **JOILSON NICOLAU CAPISTRANO,** inscrito no CPF/RFB nº 895.677.229-00
- **SANDRA VILMA HENRIQUE CAPISTRANO,** inscrita no CPF/RFB nº 824.573.109-97

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores mínimos estabelecidos pela Credora Fiduciária.

C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **13 de dezembro de 2022, às 11h30**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**. Não havendo lances, será encerrado o 1º Leilão. Na hipótese de não haver lances no 1º Leilão, o **2º Leilão** terá início no dia **15 de dezembro de 2022, às 11h30**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

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

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DOS ÔNUS:

1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como ações judiciais em andamento e eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira**;

2) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, nelas incluídas a emissão de matrículas e a emissão de certidões, inclusive da Vendedora, para lavratura e registro da escritura, ITBI e despesas com escritura e registro, incluindo todas as despesas a partir da data da arrematação;

3) **IMÓVEL OCUPADO**. A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos, taxas e imposto decorrentes de tais atos;

4) O imóvel será entregue no estado em que se encontra.

F. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

1) Não haverá visitação no imóvel;

2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP nº 715, por intermédio do portal **WWW.PECINILEILOES.COM.BR**;

3) Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira **WWW.PECINILEILOES.COM.BR**, em catálogos ou qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF;

4) Os lances serão ofertados pela internet, no portal de leilões online **WWW.PECINILEILOES.COM.BR**, mediante cadastro prévio dos interessados;

5) Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

6) Não serão admitidos lances enviados via e-mail;

7) 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;

8) Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, a Credora Fiduciária analisará propostas de valores inferiores ao do lance mínimo, ficando ao seu critério exclusivo 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 Credora Fiduciária;

d. Propostas para pagamento **Á VISTA** terão preferência sobre eventuais propostas para pagamento parcelado/financiado;

e. Na eventualidade de contraproposta formulada pela Credora Fiduciária, 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 Credora Fiduciária.

9) 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 **www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes/**;

10) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira Oficial;

11) O pagamento do valor da arrematação será À VISTA e no prazo de até 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, o qual deverá ser realizado por meio de TED para a conta bancária informada pela Credora Fiduciária após o encerramento do leilão;

12) A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, a qual deverá ser paga À VISTA e no prazo de até 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, por meio de TED para a conta bancária informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão;

13) Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira no prazo estipulado, a venda será desfeita e poderá ser 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 à Credora Fiduciária o valor referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinado à Credora Fiduciária e 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil;

14) O auto de arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável;

15) O auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira;

16) Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva;

17) A escritura definitiva de venda e compra será lavrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante;

- **a.** 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;
- **b.** 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;
- **c.** 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 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 **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
- **d.** 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 do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

18) Eventuais informações disponibilizadas pela Vendedora ou pela Leiloeira, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;

19) Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o parágrafo único do artigo 24 e artigo 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97, e poderão ser corrigidos e alterados até a data dos leilões;

20) Os interessados têm conhecimento de que os Devedores Fiduciantes poderão exercer a preferência adquirindo o imóvel até a data dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97;

21) Para o exercício da preferência, os Devedores Fiduciantes deverão efetuar o pagamento do valor para o exercício da preferência até a data do 2º leilão (dia e hora), e da comissão do leilão de 5% calculado sobre o valor do exercício da preferência;

22) Na hipótese do exercício da preferência, caberá aos Devedores Fiduciantes, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital;

23) Os participantes declaram tacitamente, que tomaram ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente ou não, de eventuais ações judiciais em andamento referente ao imóvel objeto dos leilões, que o imóvel poderá ser objeto de ações judiciais posteriormente aos leilões,

bem como eventuais dívidas pendentes sobre o mesmo não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;

24) A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação do imóvel, em consonância com o artigo 448 do Código Civil Brasileiro, não cabendo ao arrematante qualquer indenização ou direito de reaver o valor pago a título de honorários relativo à comissão da leiloeira pública oficial;

25) Os participantes declaram tacitamente 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 do imóvel;

26) As demais condições dos leilõs 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;

27) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos junto ao portal da Pecini Leilões. www.pecinileiloes.com.br. Informações pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br, telefone nº (19) 3295-9777 e WhatsApp nº (11) 97577-0485. Av. Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP;

28) Ficam os Devedores Fiduciantes **JOILSON NICOLAU CAPISTRANO,** inscrito no CPF/RFB nº 895.677.229-00 e **SANDRA VILMA HENRIQUE CAPISTRANO,** inscrita no CPF/RFB nº 824.573.109-97, COMUNICADOS das designações feitas acima, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial:

ANGELA PECINI SILVEIRA – Leiloeira Oficial – Matrícula JUCESP nº 715.

Credora Fiduciária:

API SPE 03 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/RFB sob nº 08.588.175/0001-73.

****

ANEXO I

DO IMÓVEL

APARTAMENTO Nº 73, 7º PAVIMENTO, TORRE 1 – BRISA, CONDOMÍNIO "MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES"

Áreas e Frações:

- Privativa: 112,72m²;
- Garagem: 21,60m²;
- Uso Comum: 72,94m²;
- Total: 207,26m²;
- Fração Ideal do Terreno de 0,3843%.

Imóvel situado na Marginal da Rodovia BR – 101, km 201, nº 4.161, Serraria, São José/SC.

Matrícula Imobiliária nº 95.699 do Registro de Imóveis de São José/SC.

Cadastro Municipal: 02.04.026.0094.01.084

Consolidação da propriedade em 21/11/2022

IMÓVEL OCUPADO

Valores:

- **1º Público Leilão:** R$ 765.455,68
- **2º Público Leilão:** R$ 1.151.211,95

Credora Fiduciária:

- **API SPE 03 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/RFB sob nº 08.588.175/0001-73.

A venda do imóvel acima descrito será realizada na modalidade AD CORPUS, nos 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.

****