

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

A **COMITENTE** abaixo informada, na qualidade de Promitente Vendedora, 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, **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 ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumento Público e Particular de Promessa de Compra e Venda relativo à fração ideal do respectivo terreno e parte construída que corresponde à Unidade Autônoma descrita no presente edital.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **12 de janeiro de 2022**, às **10h00m**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para as Unidades Autônomas, seguir-se á, após 45 (quarenta e cinco) minutos, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **12 de janeiro de 2022**, às **11h00m**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DA UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumento Público e Particular de Promessa de Compra e Venda relativo à fração ideal do respectivo terreno e parte construída que corresponde à Unidade Autônoma descrita no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a **COMITENTE** analisará eventuais propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.

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 da Unidade Autônoma leiloadada, 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 COMITENTE e nem à Leiloeira Oficial;**
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres da Unidade Autônoma que será leiloadada, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **COMITENTE** 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 da **COMITENTE**, 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 a Unidade Autônoma leiloadada, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES E DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;

5. **UNIDADE OCUPADA.** 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;
6. A **COMITENTE**, desde já, estipula que o prazo para emissão e outorga de Termo de Quitação de Hipoteca constituída em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.** será de 180 dias;
 - a. Referida Hipoteca dizem a respeito das obras dos empreendimentos e não impede a venda da Unidade Autônoma no leilão;
 - b. Na hipótese de que o Termo de Quitação e Baixa de Hipoteca não seja disponibilizado pela **COMITENTE**, deverá o Arrematante ingressar com a competente medida judicial requerendo a baixa da hipoteca com fundamento na Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça;
 - c. A baixa da hipoteca e as custas e despesas decorrentes de tal ato serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
 - d. O prazo para a emissão e outorga do Termo de Quitação de Hipoteca constituída em favor de outras instituições financeiras será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da confirmação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial.
7. Na eventualidade de arrematação de Unidade Autônoma situada na cidade do Rio de Janeiro/RJ, será obrigatória a lavratura de Ata Notarial, ato cujas custas serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.
8. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento de Promessa de Venda e Compra originário, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões.
9. A venda da Unidade Autônoma 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. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação da Unidade Autônoma;
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. 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 bem será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
9. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a **COMITENTE** analisará propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, 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 e **ANTES** do encerramento dos leilões;
 - c. Ao final do leilão, a maior proposta apurada será encaminhada para a análise da **COMITENTE**;
 - d. Propostas para pagamento **À VISTA** terão preferência sobre propostas para pagamento parcelado;
 - e. Na eventualidade de contraproposta formulada pela **COMITENTE**, 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 **COMITENTE**.
10. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, a **COMITENTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma.
11. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24h, restará validada a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante;
12. 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;
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 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;
14. 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 **COMITENTE** 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;
15. 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 pela **COMITENTE**, 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 da **COMITENTE** 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 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 pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à **COMITENTE** 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;
16. Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a ela não caberá qualquer reclamação posterior;
 17. 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;
 18. 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 à **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial;
 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;
 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 **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial;
 22. 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 ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

Leiloeira Oficial:

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

COMITENTE:

- **API SPE 20 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.861.275/0001-21;

ANEXO I
DA UNIDADE AUTÔNOMA

LOTE 01 – APARTAMENTO Nº 504, 5º PAVIMENTO. TIPO “B1”, TORRE Nº 05 (BURITI) – VITE CONDOMINIUM

Áreas:

Privativa Coberta Edificada: 55,930m²,

Uso Comum Coberta Edificada: 19,414m²;

Total Edificada: 75,344m²;

Comum Descoberta: 37,635m²;

Total: 112,979m².

Fração Ideal no Terreno de 0,001059%;

Descrição Interna:

Sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, circulação, 02 dormitórios, banho social e shafts.

Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem;

Localização do Imóvel: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Bairro Angelim, São Luís/MA;

Matrícula Imobiliária nº 113.037 do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA;

Inscrição Fiscal nº 02040173020004200

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 281.191,30
- 2º Leilão: R\$ 256.802,78

Comitente:

- **API SPE 20 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.861.275/0001-21
