

EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS E DE COMUNICAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE DAS DATAS DOS LEILÕES ONLINE

TERRA SIMÃO SPLENDOR GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/RFB sob o nº 13.598.178/0001-28, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 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 o imóvel abaixo relacionado, por intermédio de **LEILÃO ONLINE** a ser realizado pela Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, com escritório a Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, o qual ocorrerá conforme as prescrições a seguir estabelecidas:

A. DO DEVEDOR FIDUCIANTE:

GIOVANI CLÁUDIO DAMASCENO - CPF: 138.375.638-47.

DO IMÓVEL:

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

B. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **25 de junho de 2021, às 10h30**, 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 **29 de junho de 2021, às 10h30**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

C. MODALIDADE DOS LEILÕES:

Em virtude da situação de pandemia causada pelo COVID-19, os leilões do imóvel descrito no **ANEXO I** serão realizados tão somente na modalidade **ONLINE**.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas pendentes sobre o bem não descritas neste edital e outras possíveis situações que possam constar na matrícula do imóvel, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira Oficial;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre o imóvel, 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. As despesas que vencerem a partir da data da arrematação, bem como eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem correrão por conta exclusiva do Arrematante, exceto os débitos de IPTU e Condomínio existentes até a data da arrematação, os quais serão de responsabilidade da Credora Fiduciária;
4. As despesas da arrematação correrão por conta do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, além de eventuais custas, taxas, emolumentos de individualização e emissão de matrícula imobiliária, reconhecimentos de firma, autenticações de documentos, se necessário, bem como baixas de

averbações e registros na matrícula imobiliária que se façam necessários, além de todos os impostos, taxas e emolumentos referentes ao ato de lavratura e registro da escritura pública de venda e compra;

5. O Arrematante será exclusivamente responsável pela desocupação do imóvel, bem como pelas custas e despesas decorrentes de tais atos, conforme situação de ocupação informada no **ANEXO I**;
6. O Arrematante será exclusivamente responsável por eventuais regularizações do imóvel que se fizerem necessárias, bem como pelas custas, despesas, impostos, taxas e emolumentos decorrentes de tais atos;
7. A venda do imóvel descrito no **ANEXO I** 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 enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DOS LEILÕES:

1. Não haverá visitação do imóvel relacionado no **ANEXO I**;
2. 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;
3. Os lances poderão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados;
4. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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/>;
9. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputados à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira Oficial;
10. 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 da Credora Fiduciária, a qual será informada ao Arrematante após o encerramento do leilão;
11. A comissão devida 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;
12. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira 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 à Credora Fiduciária 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:

- a. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial imediatamente após o encerramento do Leilão, considerando-se a arrematação perfeita, acabada e irrevogável;
 - b. O Auto de Arrematação somente será disponibilizado para o Arrematante mediante a efetiva confirmação do crédito em conta corrente dos valores referentes à arrematação e à comissão da Leiloeira Oficial;
 - c. 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, no prazo estabelecido na letra “d,” abaixo;
 - d. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de **90 (noventa) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - e. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra somente será realizada em cartórios designados pela Credora Fiduciária, 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 cartórios parceiros da Credora Fiduciária 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 aos respectivos Oficiais de Registro de Imóvel, bem como para efetuar a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do Arrematante, o qual responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados à Credora Fiduciária 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 reforma, construção ou benfeitoria no imóvel até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóvel;
 - j. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de execuções de qualquer natureza, penhoras e outros ônus que possam recair sobre a matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
- 14.** Os valores dos leilões foram apurados de acordo com os artigos 24, §4º, e 27 da Lei Federal nº 9.514/97 e poderão ser corrigidos e alterados até a data dos leilões;
- 15.** Os interessados têm conhecimento de que o Devedor fiduciante poderá exercer a preferência adquirindo o imóvel até a data dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97, e que, para tanto, serão comunicados na forma da lei;
- 16.** Para o exercício da preferência, o Devedor fiduciante deverá efetuar o pagamento do valor para o exercício da preferência até a data do 2º leilão (dia e hora) e da comissão da Leiloeira Oficial, de **5,00%** (cinco por cento) calculado sobre o valor do exercício da preferência;
- 17.** Na hipótese do exercício da preferência, caberá ao Devedor fiduciante, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital;
- 18.** A análise de eventuais ações judiciais em andamento e que tenham por objeto o imóvel leiloado é de responsabilidade exclusiva dos interessados em participar do Leilão;
- 19.** Os interessados se responsabilizam pela verificação de toda a documentação relativa ao imóvel e, ao participar do leilão, se declaram cientes de que o imóvel será entregue no estado em que se encontra, não cabendo à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira qualquer reclamação posterior;
- 20.** Eventuais informações disponibilizadas pela Credora Fiduciária e/ou pela Leiloeira deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a eles não cabendo qualquer reclamação posterior;

21. 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 do imóvel;
22. 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, nem o ressarcimento da comissão do leilão;
23. 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 CONTA-TO@PECINILEILOES.COM.BR.

Fica o Devedor fiduciante **GIOVANI CLÁUDIO DAMASCENO** - CPF: 138.375.638-47, comunicado e intimado das datas dos leilões para que exerça, caso queira, o seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

Leiloeira Oficial:

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

Credora Fiduciária:

- **TERRA SIMÃO SPLENDOR GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**, CNPJ nº 13.598.178/0001-28.

ANEXO I

IMÓVEL

1) APARTAMENTO Nº 244, Tipo 04, localizado no 24º andar ou 25º pavimento, TORRE F - EDIFÍCIO HERBES, do CONDOMÍNIO “SPLENDOR GARDEN”

Rua Emilio Marelo nº 100, Bairro do Limoeiro, São José dos Campos/SP.

Áreas:

- Privativa Coberta: 106,923m².
- Privativa de Sacada: 15,600m².
- Privativa de Garagem: 22,080m² (vagas nºs 706 e 707, localizadas no 1º subsolo).
- Privativa de hobby-box: 2,820m² (hobby-box nº 398, localizado no 1º subsolo).
- Uso Comum de Divisão Proporcional: 91,959m².
- Total: 239,382m².
- Fração Ideal no Terreno do Condomínio: 0,001407.

Matrícula Imobiliária nº 238.753 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

Inscrição Imobiliária: 49.0127.0020.0636.

Consolidação da Propriedade em 27/05/2021.

A descrição completa e detalhada do imóvel acima deve ser conferida pelos interessados na respectiva Matrícula Imobiliária, disponível para consulta.

IMÓVEL OCUPADO.

LANCE MÍNIMO:

- 1º Leilão: R\$ 1.022.058,22
- 2º Leilão: R\$ 525.379,59
