

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

As **COMITENTES** abaixo informadas, na qualidade de Promitentes Vendedoras, 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, **AUTORIZAM** 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 da Escritura de Promessa de Venda e Compra relativa à fração ideal do respectivo terreno e partes construídas que corresponde às Unidades Autônomas descritas no presente edital.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **23 de maio de 2023**, às **10h30**, 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 **23 de maio de 2023**, às **11h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra relativa à fração ideal do respectivo terreno e partes construídas que corresponde às Unidades Autônomas descritas 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 a unidade, as **COMITENTES** analisarão eventuais propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação das Unidades Autônomas leiloadas, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação às COMITENTES e nem à Leiloeira Oficial;**
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres das Unidades Autônomas que serão leiloadas, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das **COMITENTES** 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 das **COMITENTES**, 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 as Unidades Autônomas leiloadas, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES E DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;

5. **UNIDADES OCUPADAS.** 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. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pela Vendedora ao Arrematante no prazo de **até 180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial, sendo que caberá ao Arrematante providenciar as averbações e registros que se fizerem necessários;
7. Constam **Indisponibilidades** de bens, cuja baixa ficará a cargo da Vendedora;
8. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra originários, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões;
9. A venda das Unidades Autônomas 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;
10. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reparos.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação das Unidades Autônomas;
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 alguma das unidades, as **COMITENTES** analisarão 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 para cada uma das unidades será encaminhada para a análise das **COMITENTES**;
 - d. Propostas para pagamento Á VISTA terão preferência sobre propostas para pagamento parcelado;
 - e. Na eventualidade de contraproposta formulada pelas **COMITENTES**, 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 pelas **COMITENTES**.

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, as **COMITENTES** poderão exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma.
11. Na hipótese do não exercício da preferência pelas **COMITENTES** 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 **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária indicada pelas **COMITENTES**, 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 **24 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 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 às **COMITENTES** 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 irrevogável;
 - 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 a unidade arrematada 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 pelas **COMITENTES**, 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 das **COMITENTES** 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 da unidade 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 às **COMITENTES** 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 das unidades, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

16. Eventuais informações disponibilizadas pelas **COMITENTES** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a elas 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 das unidades;
18. 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;
19. 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/>;
20. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às **COMITENTES** e nem à Leiloeira Oficial;
21. 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.

COMITENTES:

- **API SPE 15 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ: 08.694.248/0001-01
- **GOLDFARB 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** - CNPJ: 11.134.274/0001-90
- **GOLD LOS ANGELES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** - CNPJ: 08.852.579/0001-22
- **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** - CNPJ: 02.950.811/0001-89
- **SPE RESERVA ECOVILLE/OFFICE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** - CNPJ: 09.115.481/0001-55
- **SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** - CNPJ: 08.680.577/0001-01
- **GOLDFARB PDG 2 INCORPORAÇÕES S/A.** – CNPJ: 09.328.093/0001-52

ANEXO I

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

LOTE 01 – APARTAMENTO Nº 1.301, 13º Pavimento DA TORRE B - HORIZONTE, CONDOMÍNIO VISTA DO SOL

Áreas e Frações:

- Privativa: 138,960m²;
- Uso Comum Proporcional: 84,432m²;
- Uso Comum não Proporcional: 25,00m²;
- Uso Comum Total: 109,432m², incluso o direito ao uso de 02 vagas de garagem;
- Total: 248,392m²;
- Fração Ideal do Solo: 0,45437%, com direito a 02 vagas de garagem sob nºs 111 e 112, situadas no pavimento G1.

Composto por sala de estar/jantar/living com varanda; lavabo; circulação; copa/cozinha; serviço; w.c. serviço depósito; circulação; gabinete e 03 (três) suítes, sendo uma com closet.

Localização da unidade: Avenida Via Láctea nº 669, Aleixo, Manaus/AM.

Matrícula Imobiliária nº 72.294 – Cartório do Registro de Imóveis de Manaus/AM;

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 1.613.607,98
- 2º Leilão: R\$ 1.444.696,32

Comitente:

API SPE 15 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 08.694.248/0001-01

LOTE 02 – APARTAMENTO Nº 72 (TIPO A1), 9º Pavimento ou 7º Pavimento Tipo, DA TORRE 1A - CAMAPUÃ, SETOR RESIDENCIAL DO RESERVA ECOVILLE CONDOMÍNIO CLUBE

Áreas e Frações:

- Construída Privativa: 166,16m²;
- Total Construída de Uso Comum: 103,08m², sendo 21,60m² de área comum de garagem;
- Construída Total: 269,24m²;
- Fração Ideal do Solo: 0,2187%.

Localização da unidade: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza nº 3.901, Curitiba/PR.

Matrícula Imobiliária nº 149.550 – Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 1.230.332,51
- 2º Leilão: R\$ 1.163.623,06

Comitente:

SPE RESERVA ECOVILLE/OFFICE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 09.115.481/0001-55

LOTE 03 – APARTAMENTO Nº 105, BLOCO 2 (EDIFÍCIO FRESH), DO EMPREENDIMENTO SPRINGS CONDOMÍNIO RESORT

Áreas e Frações:

- Fração Ideal do terreno: 0,004094.

Com direito ao uso de 02 vagas de garagem.

Localização da unidade: Rua Ivan Vigné, nº 264, Nova Iguaçu/RJ.

Matrícula Imobiliária nº 43.683 – Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ;

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 1.115.862,24
- 2º Leilão: R\$ 965.096,90

Comitente:

SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. - CNPJ: 08.680.577/0001-01

LOTE 04 – CASA Nº 93 (TIPO A3), DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS FIGUEIRAS

Áreas e Frações:

- Real Privativa: 85,510m²;
- Real de Uso Comum: 42,919m²;
- Real Total: 128,429m²;
- Fração Ideal do terreno: 0,002357%

Com direito ao espaço para estacionamento de 1 (um) veículo de tamanho médio.

Localização da unidade: Rua Maria Olinda Telles nº 900, Novo Hamburgo/RS.

Matrícula Imobiliária nº 116.541 – Ofício do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS;

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 487.975,07
- 2º Leilão: R\$ 476.918,63

Comitente:

GOLDFARB 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - CNPJ: 11.134.274/0001-90

LOTE 05 – APARTAMENTO Nº 46, 4º Pavimento da TORRE 2 DO CONDOMÍNIO AMBIANCE RESIDENCE IV

Áreas e Frações:

- Privativa: 55,250m²;
- Uso Comum: 93,803m² (coberta de 17,306m² e descoberta 76,497m²);
- Total: 149,053m²;
- Total Edificada: 72,556m²;
- Fração Ideal do terreno: 0,6250%, com direito à utilização de 01 vaga localizada na garagem coletiva do condomínio.

Composto por sala de estar/jantar com terraço; 02 (dois) dormitórios, sendo um deles uma suíte; circulação; 01 (um) banheiro e cozinha.

Localização da unidade: Rua Ramão Olavo Saravy Filho, nº 1.017, Campinas/SP;

Matrícula Imobiliária nº 135.555 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 590.855,41
- 2º Leilão: R\$ 552.763,74

Comitentes:

GOLDFARB PDG 2 INCORPORAÇÕES S/A. - CNPJ: 09.328.093/0001-52

PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - CNPJ: 02.950.811/0001-89

LOTE 06 – APARTAMENTO Nº 71, 7º Pavimento da TORRE 6 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALEGRIA I

Áreas e Frações:

- Privativa: 49,2100m²;
- Comum: 55,2420m² (coberta de 11,9900m² e descoberta 43,25200m²);
- Total: 104,4520m²;
- Fração Ideal do terreno: 0,00313660%

Localização da unidade: Avenida Coacyara, s/nº, Campinas/SP;

Matrícula Imobiliária nº 217.938 – 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP;

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 609.816,84
- 2º Leilão: R\$ 605.610,32

Comitente:

GOLD LOS ANGELES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - CNPJ: 08.852.579/0001-22
