

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 dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial relativos às frações ideais dos respectivos terrenos e partes construídas que correspondem às Unidades Autônomas descritas no presente edital.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **13 de julho de 2022**, às **10h00**, 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 **13 de julho de 2022**, às **11h00**, 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 de Unidade Autônoma Condominial relativos às frações ideais dos respectivos terrenos e partes construídas que correspondem às Unidades Autônomas descritas no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

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 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. 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;

4. 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 Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial, 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;
5. **UNIDADES EM CONSTRUÇÃO:**
6. Os Termos de Quitação de Hipoteca serão apresentados pelas Vendedoras em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão das matrículas individualizadas das Unidades Autônomas, cabendo ao Arrematante a averbação na respectiva matrícula, bem como as custas e emolumentos para o ato;
7. 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.
8. 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.

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;
 - a. 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/>;
 - b. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às **COMITENTES** e nem à Leiloeira Oficial;
4. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.
 - a. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
 - b. 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;
 - c. 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;

- d. Ao final do leilão, os bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
5. 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 das Unidades Autônomas.
- a. Na hipótese do não exercício da preferência pelas **COMITENTES** no prazo de 24h, restará validada a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante;
6. 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 pelas **COMITENTES**, e informado pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão;
7. 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;
8. 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;
9. 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 irretratável;
- 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 seguintes prazos:
- i. Unidades Autônomas **Concluídas e Desocupadas**: 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;
- ii. Unidades Autônomas em **Construção**: A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada juntamente com as escrituras dos demais adquirentes do empreendimento e somente **APÓS** a conclusão e entrega das obras;
- c. 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;

- d. 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;
 - e. 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;
 - 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 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;
 - g. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
 - h. O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria nas **Unidades Autônomas** até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;
 - i. 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;
10. Eventuais informações disponibilizadas pelas **COMITENTES** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a elas não caberá qualquer reclamação posterior;
 11. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/64, bem como com o quanto estipulado pelas partes nos Instrumentos objetos da presente execução extrajudicial, e poderão sofrer eventual alteração e/ou correção até as datas dos leilões;
 12. 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;
 13. Em virtude da Pandemia do COVID-19, os prazos estipulados neste edital poderão ser prorrogados sem aviso prévio e eventuais prejuízos não poderão ser imputados às **COMITENTES** e nem à Leiloeira Oficial;
 14. 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;
 15. 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:

- **MAC VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 13.375.906/0001-32;
- **MAC TEXAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 14.747.682/0001-05.
- **MAC 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 33.590.112/0001-07;

ANEXO I

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

LOTE 01 – APARTAMENTO Nº 68, TORRE Nº 09 - IPÊ, 6º ANDAR/PAVIMENTO, do empreendimento RAIZ SÃO PAULO PARQUE RESORT

Áreas e Frações:

- Privativa Coberta: 85,260m²;
- Comum de Divisão Proporcional e Não Proporcional Total: 115,346m² (sendo 54,538m² coberta e 60,808m² descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem indeterminadas;
- Total: 200,606m²;
- Fração Ideal no Terreno de 0,001395;

Localização da unidade: Rua Pereira Barreto nº 159, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo/SP;

Matrícula Imobiliária nº 392.118 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 839.324,62
- 2º Leilão: R\$ 763.083,94

Comitente:

- **MAC VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 13.375.906/0001-32

LOTE 02 – UNIDADE AUTÔNOMA Nº 01, TÉRREO, TORRE Nº 02 do empreendimento CONVIVA PARQUE SÃO DOMINGOS

Áreas e Frações:

- Privativa: 81,580m²;
- Comum: 50,446m², já incluído o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada;
- Total: 132,026m²;
- Coeficiente de proporcionalidade: 0,0027030;

Localização da unidade: Rua Professor José Maria Calazans Nogueira nº 232, 31º Subdistrito – Pirituba, São Paulo/SP;

Matrícula Imobiliária nº 157.534 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 559.170,63
- 2º Leilão: R\$ 470.221,08

Comitente:

- **MAC TEXAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 14.747.682/0001-05

LOTE 03 – UNIDADE AUTÔNOMA Nº 315, 3º PAVIMENTO, SETOR STUDIO, do empreendimento GREEN LOADD SAÚDE

Áreas e Frações:

- Privativa: 28,430m²;

- Comum: 12,680m² (10,809m² coberta e 1,871m² descoberta), já incluída a área correspondente a 01 vaga descoberta compartilhada;
- Total: 41,110m²;
- Coeficiente de proporcionalidade: 0,004271;

Localização da unidade: Avenida Jabaquara nº 1.744, 42º Subdistrito – Jabaquara, São Paulo/SP;

Matrícula Imobiliária nº 203.630 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 450.152,61
- 2º Leilão: R\$ 435.260,73

Comitente:

- **MAC 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ/RFB nº 33.590.112/0001-07**

A venda das Unidades Autônomas acima descritas será realizada na modalidade AD CORPUS, 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.
