

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ANGELA PECINI SILVEIRA, Leiloeira Oficial 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, autorizada por **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CNPJ/RFB sob o nº 73.178.600/0001-18, venderá o imóvel abaixo descrito por intermédio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

A. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

O leilão terá início no dia **29 de novembro de 2022**, às **11h00**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 30 (trinta) minutos.

B. DO IMÓVEL:

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

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

O leilão do imóvel descrito no **ANEXO I** será realizado tão somente na modalidade **ONLINE**.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel ofertado em leilão, 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 VENDEDORA e nem à Leiloeira Oficial**;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações judiciais em andamento que versem sobre o imóvel ofertado em leilão, **descritas ou não no presente Edital**, de conhecimento ou não por parte da **VENDEDORA** e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. Constatam as seguintes ações em andamento, cujas análises devem ser realizadas pelo interessado:
 - Ação de Reintegração na Posse - Processo nº 0834123-30.2019.8.20.5001 da 12ª Vara Cível da Comarca de Natal/RN, que a vendedora move em face dos ocupantes.
 - Ação de Revisional - Processo nº 05790-05.2018.8.20.5001 da 12ª Vara Cível da Comarca de Natal/RN.
 - Ação Declaratória de consolidação da propriedade - Processo nº 0827138-45.2019.8.20.5001 da 12ª Vara Cível da Comarca de Natal/RN.
4. **Imóvel Ocupado.** A desocupação do imóvel é de exclusiva responsabilidade do Arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato, sejam judiciais ou extrajudiciais;
5. O Arrematante se sub-rogará no polo ativo da Ação de Reintegração na Posse no estagio em que se encontra, arcando com as demais custas e despesas com a desocupação.
6. A fruição obtida na Ação de Reintegração na Posse até a data da arrematação caberá à **VENDEDORA**. Ficam resguardados os honorários contratuais e sucumbência dos advogados constituídos nos autos pela **VENDEDORA**;

7. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI, Foro, Laudêmio e demais impostos e despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos;
8. Os débitos de Condomínio e IPTU existentes **ATÉ** a data do leilão serão quitados pela **VENDEDORA**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores que vencerem **APÓS** a data da arrematação. Eventuais débitos existentes de água e luz, vencidos antes do leilão, serão de responsabilidade do Arrematante.
9. A venda do imóvel 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, sem direito a vistoria e sem direito a qualquer reivindicação;

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação do imóvel;
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. Os leilões serão realizados 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. 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/>;
 - a. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
6. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
7. 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;
8. 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;

9. Ao final do leilão, os imóveis serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor dos lances mínimos estabelecidos.
10. O pagamento da arrematação poderá ser realizado nas seguintes modalidades:
- À VISTA**, por meio de TED, no prazo de até **01 (um) dia útil**, a contar do encerramento do leilão, em conta corrente a ser informada pela **VENDEDORA**;
 - FINANCIADO**, mediante o pagamento de sinal de equivalente a **50%** (cinquenta por cento) do valor da arrematação por meio de TED em conta corrente a ser informada pela **VENDEDORA**, no prazo de até **01 (um) dia útil**, a contar do encerramento do leilão, e o saldo financiado com a **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, CNPJ/RFB nº 34.175.529/0001-68, em até **48** (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pelo **IPC-A/IBGE**, sobre as quais incidirão juros ao mês, cujo percentual será informado pela **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA** após a análise de crédito do interessado.
11. O interessado em optar pela modalidade de pagamento **FINANCIADO**, conforme descrito acima, declara, desde já, estar ciente de que:
- Deverá obter com antecedência a aprovação do crédito com a **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.** devendo, para tanto, preencher o formulário disponível no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, no *link* do leilão do imóvel de seu interesse e enviá-lo para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br com no mínimo **07** (sete) dias de antecedência do leilão;
 - Após, a **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.** solicitará a apresentação dos demais documentos necessários para a conclusão da análise do crédito. Na hipótese de falta na apresentação dos documentos complementares pelo interessado, ficará prejudicada sua análise de crédito e sua participação no leilão com pagamento por meio de financiamento;
 - A análise do crédito do interessado pela **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.** determinará o valor a ser financiado, o número de parcelas do financiamento e percentual de juros a ser aplicado;
 - A referida análise de crédito, condições para aprovação ou recusa do crédito, será feita ao exclusivo critério da **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA**, não cabendo qualquer reclamação à Leiloeira Oficial e à **VENDEDORA**;
 - O financiamento somente será concedido mediante a lavratura de Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia;
 - A data base para a incidência de correção monetária e dos juros de financiamento será a data da arrematação dos imóveis;
 - A falha em comparecer no ato da lavratura da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária ensejará o cancelamento da arrematação e a consequente perda integral dos valores pagos a título de sinal e de comissão de leilão, não cabendo à **VENDEDORA** e à Leiloeira Oficial qualquer reclamação posterior;
12. 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;

- a. Ainda que o arrematante opte pelo pagamento financiado do valor da arrematação, o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial incidirá sobre a totalidade do valor do lance vencedor e deverá ser realizado **À VISTA**, por meio de TED, e no prazo de até **01 (um) dia útil** a contar do encerramento do leilão;
13. 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 **VENDEDORA** 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;
14. Da lavratura do Auto de Arrematação, da Escritura Pública de Venda e Compra com pagamento à vista e da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia:
- a. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial após 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;
 - i. Para o Arrematante que optar pela modalidade de pagamento **À VISTA**, a Escritura de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo de até **30** (trinta) dias contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - ii. Para o Arrematante que optar pela modalidade de pagamento **FINANCIADO**, a Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia será lavrada no prazo de até **10** (dez) dias contados da data da confirmação dos pagamentos do sinal e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - c. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **VENDEDORA**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - d. Para pagamento com financiamento, **VENDEDORA** poderá optar por Instrumento Particular com Alienação Fiduciária em Garantia, com força de Escritura Pública;
 - e. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pela **VENDEDORA** possui as minutas padrão de escrituras, tanto para pagamento à vista como financiado, as quais foram previamente aprovadas pela **VENDEDORA**, 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 e apresentar para a **VENDEDORA**, a matrícula do imóvel com o devido registro, no mesmo

prazo, deverá 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 **VENDEDORA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;

- g.** O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer 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 Imóveis;
- h.** O Arrematante se responsabiliza pela baixa de eventual averbação relativa 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;

- 15.** Eventuais informações disponibilizadas pela **VENDEDORA** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;
- 16.** A descrição do imóvel no presente Edital e no portal da Pecini Leilões é meramente enunciativa, ficando a cargo do Arrematante a confirmação e conferência de medidas e demais dados, através da matrícula do imóvel, não cabendo a **VENDEDORA** e a Leiloeira Oficial, qualquer reclamação;
- 17.** Os interessados, ao ofertarem seus lances, 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.** 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, alegação de dano ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;
- 19.** As demais condições dos leilões obedecerão às normas reguladas pelo Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais;

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos no 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.

Vendedora:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/RFB nº 73.178.600/0001-18

ANEXO I
DO IMÓVEL

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 702, TIPO B, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TIPO da TORRE A, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUN RIVER.

Áreas e Frações:

- Privativa Real: 75,45m²;
- Garagem: 21,60m², com direito a 01 vaga de garagem dupla tipo gaveta, ou 02 vagas simples, localizadas no Pavimento Térreo e no Lajão do empreendimento;
- Comum: 41,82m²;
- Total Real: 138,87m²,
- FIT: 0,404181%, da totalidade do domínio útil do terreno, foreiro ao Patrimônio Municipal de Natal.

Imóvel situado à Rua Teotônio Freire nº 75, bairro da Ribeira, zona leste, Natal/RN.

Matrícula Imobiliária nº 42.286 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Natal/RN.

Inscrição Municipal nº 3.010.0020.05.0155.0026.3 - Sequencial: 92387413.

Imóvel Ocupado

LANCE MÍNIMO: R\$ 160.000,00

AVALIAÇÃO: R\$ 263.993,70

Vendedora:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/RFB nº 73.178.600/0001-18.
