

## **EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES ONLINE**

A Comitente abaixo informada, na qualidade de Promissária Vendedora, na forma do artigo 63, parágrafos 1º ao 5º, da Lei Federal nº 4.591/64, e do artigo 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, os direitos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma relativo às Frações Ideais no Terreno do Condomínio e Partes Construídas que corresponde à Unidade Autônoma relacionada neste edital, de acordo com as regras a seguir expostas:

- **1º LEILÃO** – Iniciará no dia 22/09/2021 às 10h00
- **2º LEILÃO** – Iniciará no dia 22/09/2021 às 11h00

### **DA UNIDADE AUTÔNOMA:**

**APARTAMENTO Nº 303, Torre Estrela Beta, 3º PAVIMENTO, do empreendimento “UNIVERSO TATUAPÉ – CONDOMÍNIO ESTRELA”.**

**Localização do imóvel:** em construção à R. Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 114, 27º Subdistrito - Tatuapé, São Paulo/SP.

**Matrícula Imobiliária nº 316.267 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

### **ÁREAS:**

Privativa: 80,000m<sup>2</sup>;

Comum: 48,052m<sup>2</sup>;

Total: 128,052m<sup>2</sup>;

Fração Ideal do Terreno: 0,0033430, direito a 01 vaga de garagem indeterminada.

### **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.**

### **Valores:**

- **1º LEILÃO: R\$ 572.284,24.**
- **2º LEILÃO: R\$ 493.906,22.**

**Comitente:** TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ/RFB nº 25.424.046/0001-69.

**A venda da Unidade Autônoma acima descrita 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.**

### **DO ÔNUS:**

- 1) É ônus dos interessados a verificação do bem descrito neste edital, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes e ações judiciais em andamento sobre o bem e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 2) Os interessados deverão obrigatoriamente apurar e analisar eventuais Ações Judiciais em andamento e que versem sobre a Unidade Autônoma descrita neste edital. Tal apuração deverá ser realizada por meio de recursos próprios e não caberá **qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 3) Eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, incluindo os débitos de IPTU, Condomínio, Água, Luz e Gás existentes **ANTES E APÓS** a data da arrematação, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;

- 4) Os interessados deverão obrigatoriamente conferir os débitos existentes de IPTU; Taxas Condominiais; Água; Luz; Gás e outros, juntamente aos respectivos órgãos gestores, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 5) Todas as informações prestadas pela Vendedora e pela Leiloeira ou pela gestora de Leilões deverão obrigatoriamente ser conferidas pelos interessados, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 6) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, eventuais débitos que recaiam sobre o bem, além de custas cartorárias, nelas incluídas a lavratura de ata notarial, custas com baixa de alienação fiduciária; eventuais indisponibilidades, e quaisquer outros ônus; individualização e emissão da matrícula do imóvel, certidões da vendedora, se necessário, despesas com autenticações e reconhecimento de firmas, impostos de transmissão, certidões (inclusive da comitente) para lavratura e registro da escritura, bem como o registro e o cancelamento de eventual registro de contrato de promessa de venda e compra na matrícula do imóvel, e as custas para tais atos;
- 7) Eventual desocupação da Unidade Autônoma será de responsabilidade exclusiva do arrematante, bem como as custas e despesas para tal ato;
- 8) O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do título originário, bem como seus eventuais anexos, aditivos e cessões.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) Não haverá visitação da Unidade Autônoma;
- 2) O Leilão Eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, por intermédio do portal [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR);
- 3) Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira ([WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR)), em catálogos ou qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF;
- 4) Os lances serão ofertados **pela internet**, no portal de leilões *online* [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), mediante cadastro prévio dos interessados;
- 5) Durante a realização dos leilões, não serão admitidos lances remetidos via e-mail e somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 6) 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/pagina/duvidas>;
- 7) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à Vendedora e nem à Leiloeira Oficial;
- 8) **O pagamento do valor da arrematação será À VISTA e no prazo de até 01 (um) dia útil do encerramento do leilão**, o qual deverá ser realizado por meio de TED para a conta bancária informada pela Vendedora após o encerramento do leilão;
- 9) **A comissão devida à Leiloeira será de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, a qual deverá ser paga À VISTA e no prazo de até 01 (um) dia útil do encerramento do leilão**, por meio de TED para a conta bancária informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão;
- 10) Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira no prazo estipulado, a venda será desfeita e poderá ser 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 Vendedora o valor referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinado à Vendedora e 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil;

- 11) O auto de arrematação será emitido mediante a efetiva confirmação do crédito em conta corrente dos valores referentes à arrematação e à comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável;
- 12) Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva;
- 13) Existindo eventual instrumento particular de promessa de venda e compra registrado na matrícula, o cancelamento do registro e respectivas custas serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
- 14) A escritura definitiva da Unidade será lavrada em favor do Arrematante somente mediante a comprovação do pagamento do valor da arrematação, da comissão da leiloeira, da quitação dos eventuais débitos de IPTU e Condomínio, bem como demais taxas e impostos de transmissão da propriedade;
- 15) **A escritura definitiva da unidade será lavrada em até 180 dias a contar da data da confirmação do crédito de pagamento da arrematação e da comissão do leilão;**
- 16) Os interessados têm ciência de que cada cartório possui uma minuta padrão previamente aprovada pela diretoria da Vendedora, cujas cláusulas e termos não poderão ser alterados pelo arrematante;
- 17) Os interessados, ao ofertarem um lance e participarem do leilão, declaram expressamente que tomaram ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente ou não, de eventuais ações judiciais em andamento referentes ao imóvel objeto dos leilões, que o imóvel poderá ser objeto de ação judicial posteriormente aos leilões, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o mesmo não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 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 e/ou devolução do valor pago a título de comissão do leilão;
- 19) Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 63, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 4.591/64, e poderão ser corrigidos e alterados até a data dos leilões;
- 20) Eventuais informações disponibilizadas pela Vendedora, pela Leiloeira e/ou pela Gestora de Leilões, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, **a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;**
- 21) **A Comitente, em patamar de igualdade com terceiros, terá o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma, nos termos do art. 63, parágrafo 3º, da Lei Federal nº 4.591/64, c/c do artigo 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65;**
- 22) Os participantes 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, não cabendo evicção de direito, fazendo, o presente edital, lei entre as partes;
- 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;
- 24) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos por meio do telefone nº (19) 3295-9777, WhatsApp nº (11) 97577-0485, portal [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) e e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR);

#### **LEILOEIRA OFICIAL:**

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

#### **COMITENTE:**

- **TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/RFB nº 25.424.046/0001-69.