

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

MAGGI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA. – CNPJ: 04.250.224/0001-02, 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 13.465/17, venderá em Públicos Leilões, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

DOS DEVEDORES FIDUCIANTES: **Ana Luiza da Silva** – CPF: 062.593.848-82 e o **Espólio de Air Sudário da Silva** – CPF: 154.239.728-68, por meio de sua inventariante **Luciana Sudário da Silva** – CPF: 262.743.098-02;

DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores mínimos estabelecidos pelo Credor Fiduciário.

DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **07 de dezembro de 2021, às 09h45**, 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 **22 de dezembro de 2021, às 09h45**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

MODALIDADE DO LEILÃO:

Em virtude da situação de pandemia causada pelo COVID-19, o leilão do imóvel descrito no **ANEXO I** será realizado tão somente na modalidade ***ONLINE***.

DO ÔNUS:

- 1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 2) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, imposto de transmissão, bem como eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de IPTU e Condomínio existentes até a data da arrematação, os quais serão de responsabilidade da Vendedora;**
- 3) IMÓVEL OCUPADO.** A desocupação será a cargo do arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) Não haverá visitação do imóvel;
- 2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, por intermédio do portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR;
- 3) Os lances serão ofertados pela internet, no portal de leilões *online* WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastro prévio dos interessados;
- 4) Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira (WWW.PECINILEILOES.COM.BR), em catálogos ou qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF;
- 5) Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 6) Não serão admitidos lances enviados via e-mail;
- 7) 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/>;
- 8) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira Oficial;
- 9) **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 Credora Fiduciária após o encerramento do leilão;
- 10) **A comissão devida à Leiloeira será de 5% (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;
- 11) 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 Credora Fiduciária o valor referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinados à Credora Fiduciária e 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil;
- 12) O auto de arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretroatável;
- 13) O auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva, que **somente** será realizada na cidade da sede da Credora Fiduciária, devendo o arrematante arcar com todas as custas para o seu deslocamento;
- 14) A escritura definitiva de venda e compra será lavrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante;
- 15) Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o parágrafo único do artigo 24 e art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97, e poderão ser corrigidos e alterados até a data dos leilões;
- 16) Os interessados têm conhecimento de que os Devedores Fiduciantes poderão exercer a preferência adquirindo o imóvel até a data dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97, para tanto, serão comunicados na forma da lei;
- 17) Para o exercício da preferência, os Devedores Fiduciantes deverão efetuar o pagamento do valor para o exercício da preferência até a data do 2º leilão (dia e hora), e da comissão do leilão de 5% calculado sobre o valor do exercício da preferência;
- 18) Na hipótese do exercício da preferência, caberá aos devedores, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital;

- 19)** Os participantes declaram tacitamente, 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 referente 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**; ficando a evicção restrita ao valor pago na arrematação na forma do artigo 448 do CCB, não cabendo qualquer indenização e devolução da comissão do leilão na hipótese de eventual anulação posterior dos leilões;
- 20)** Os participantes declaram tacitamente 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;
- 21)** As demais condições do leilão obedecerão às normas reguladas pelo Decreto nº 21.981 de 19/10/1932 e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais;
- 22)** Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos por meio do telefone nº (19) 3295-9777, portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR, ou e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR;
- 23)** Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.

Fica a Devedora Fiduciante **Ana Luiza da Silva** – CPF: 062.593.848-82 e o **Espólio de Air Sudário da Silva** – CPF: 154.239.728-68, por meio de sua inventariante **Luciana Sudário da Silva** – CPF: 262.743.098-02, **COMUNICADOS** das designações feitas acima, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial:

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

Credora Fiduciária:

MAGGI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA. – CNPJ: 04.250.224/0001-02

ANEXO I**IMÓVEL**

PRÉDIO RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA DOS CONTABILISTAS, Nº 46, BAIRRO JARDIM EMBAIXADOR, NA CIDADE DE SOROCABA/SP.

Medidas e Confrontações:

- 25,30 metros pelo lado esquerdo;
- 25,45 metros pelo lado direito;
- 12,00 metros de frente com a Rua dos Contabilistas;
- 12,00 metros aos fundos, confrontando com a propriedade de LIMA & GUARIGILIA LTDA;
- **Área Total do Terreno de 304,44m².**

Conforme certidão nº 411.971/21-19, emitida pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, consta sobre o terreno uma construção de 173,40m².

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

Localização do Imóvel: Rua dos Contabilistas, nº 46 – Jardim Embaixador, Sorocaba/SP.

Matrícula Imobiliária nº 1.922 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Cadastro Municipal nº 43.23.46.0617.01.000.

Consolidação da Propriedade em 08/11/2021.

IMÓVEL OCUPADO**Valores:**

- **1º Leilão - R\$ 485.000,00**
- **2º Leilão - R\$ 380.000,00**

Credora Fiduciária:

- **MAGGI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA. – CNPJ/RFB nº 04.250.224/0001-02**
