

**EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES e COMUNICAÇÃO DOS DEVEDORES FIDUCIANTES  
ONLINE**

**CICLAME INCORP. LTDA.**, inscrita no CNPJ/RFB sob nº 07.697.863/0001-09 e **ASTROEMÉRIA INCORP. LTDA.**, inscrita no CNPJ/RFB sob nº 07.698.130/0001-99, na qualidade de Credoras Fiduciárias e na forma dos artigos 26 e 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97, alterada pelas Leis Federais nº 10.931/04, nº 13.043/14 e nº 13.465/17, venderá em Público Leilão, 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:

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** Adriano Carlos Sampaio Teixeira Lima, CPF: 298.474.439-04 e Jane Prates Sampaio Lima, CPF: 534.418.690-87.

**IMÓVEL:**

- **ESCRITÓRIO Nº 1701, 17/1º pav., do CONDOMÍNIO AHEAD,**

situado na Rua Cláudio Soares, nº 72, Pinheiros, São Paulo/SP.

**Áreas:**

- Privativa Real: 483,290m<sup>2</sup> (sendo 298,540m<sup>2</sup> de construção);
- Comum Real: 268,186m<sup>2</sup> (sendo 173,050m<sup>2</sup> de construção) incluída 01 vaga de garagem;
- Total Real: 751,476m<sup>2</sup> (sendo 471,590m<sup>2</sup> de construção).

**Fração Ideal do Terreno:** 0,015933

**Matrícula imobiliária** nº 126.999 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Inscrição Imobiliária** nº 015.073.0432-3.

**1º LEILÃO** - Iniciará no dia **23/07/2021, às 10h00**

- **VALOR: R\$ 3.900.038,00**

**2º LEILÃO** - Iniciará no dia **27/07/2021, às 10h00.**

- **VALOR: R\$ 3.036.010,25**

**Ao final do 2º Público Leilão, na hipótese de encerramento sem lance igual ou superior ao valor estipulado como lance mínimo, as Credoras Fiduciárias analisarão propostas condicionais, podendo, ao seu exclusivo critério, aceitá-las ou recusá-las.**

A venda do imóvel acima descrito 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 enunciativas e repetitivas das dimensões constantes nos registros imobiliários.

**DOS ÔNUS:**

- 1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como ações judiciais em andamento e eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras 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, nelas incluídas a emissão de matrículas e a emissão de certidões, inclusive das Vendedoras para lavratura e registro da escritura, ITBI e despesas com escritura/registro, bem como a quitação dos débitos de Taxas Condominiais existentes ANTES E APÓS a data da arrematação, incluindo todas as despesas a partir da data da arrematação;**
- 3) Constam Arresto, Penhora e Determinação Judicial dos direitos sobre o imóvel, averbadas sob nº 8, 9 e 10 na matrícula, as quais não impedem a realização dos leilões, sendo que a baixa da averbação ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato.
- 4) **O IMÓVEL ENCONTRA-SE OCUPADO, a desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante,** bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos, taxas e imposto decorrentes de tais atos;

**CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) Não haverá visitação no imóvel;
- 2) Os Leilões serão conduzidos 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) **Lances abaixo do valor mínimo do 2º leilão serão analisados pelas Vendedoras, podendo aceitá-lo ou não. Na hipótese de aceitação, dará quitação do total da dívida em favor dos Devedores Fiduciantes, na forma estabelecida no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97;**
- 6) **Na hipótese de aceitação de lance condicional, as condições e regras dos leilões poderão ser alteradas;**
- 7) Não serão admitidos lances enviados via e-mail, durante a realização dos leilões;
- 8) 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>;
- 9) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Credoras Fiduciárias e nem à Leiloeira Oficial;
- 10) **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 pelas Credoras Fiduciárias após o encerramento do leilão;**
- 11) **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;**
- 12) 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 às Credoras Fiduciárias o valor referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinado às Credoras Fiduciárias e 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil;
- 13) O auto de arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irreatável;
- 14) O auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira;
- 15) Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva;
- 16) A escritura definitiva de venda e compra será lavrada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante;
- 17) O Termo de Quitação da Hipoteca será disponibilizado pelas Vendedoras ao Arrematante, sem prazo para a entrega. Fica a cargo do Arrematante todos os custos e despesas para o referido cancelamento na matrícula do imóvel;
- 18) Eventuais informações disponibilizadas pelas Vendedoras, pela Leiloeira, ou pela Gestora de Leilões, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, **a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;**
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) 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;

- 22)** Na hipótese do exercício da preferência, caberá aos Devedores Fiduciários, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital;
- 23)** Os participantes declaram tacitamente, que tomaram ciência da situação do respectivo 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 ações judiciais posteriormente aos leilões, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o mesmo não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras 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;
- 24)** 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 da condição do imóvel;
- 25)** 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;
- 26)** Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos junto ao portal da Pecini Leilões. [www.pecinileiloes.com.br](http://www.pecinileiloes.com.br). Informações pelo e-mail [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br), telefone nº (19) 3295-9777 e *WhatsApp* nº (11) 97577-0485. Av. Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP.

**ANGELA PECINI SILVEIRA** – Leiloeira Oficial – Mat. JUCESP nº 715.

**CICLAME INCORPORADORA LTDA.** - CNPJ: 07.697.863/0001-09.

**ASTROEMÉRIA INCORPORADORA LTDA.** - CNPJ: 07.698.130/0001-99.