

## EDITAL DE LEILÃO E REGRAS DE PARTICIPAÇÃO

**ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, com escritório a Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada pelas Vendedoras ao fim relacionadas, venderá os imóveis abaixo descritos, por intermédio de **LEILÃO ONLINE**, o qual se realizará conforme as prescrições a seguir estabelecidas:

### **A. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:**

O leilão terá início no dia **25 de maio de 2022**, às 14h00m, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 60 (sessenta) minutos**.

### **B. DOS IMÓVEIS:**

Constitui objeto do presente leilão a venda dos bens imóveis descritos no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos pelas Vendedoras.

**Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, as Vendedoras analisarão propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitarem ou recusarem tais propostas.**

### **C. MODALIDADE DO LEILÃO:**

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

### **D. DO ÔNUS:**

1. É ônus do interessado a verificação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas pendentes sobre os bens não descritas neste edital e outras possíveis situações que possam constar na matrícula dos imóveis, não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os imóveis leiloados, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das Vendedoras e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. Será de responsabilidade exclusiva do Arrematante a quitação dos débitos que eventualmente recaiam sobre os imóveis, incluindo os débitos de IPTU e de Condomínio existentes **ANTES E DEPOIS** da data da arrematação;
4. As despesas da arrematação correrão por conta do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados, além de eventuais custas, taxas, emolumentos de individualização e emissão de matrícula imobiliária, certidões das Vendedoras, reconhecimentos de firma, autenticações de documentos, se necessário, bem como baixas de averbações e registros na matrícula imobiliária que se façam necessários, além de todos os impostos, taxas e emolumentos referentes ao ato de lavratura e registro da escritura pública de venda e compra;
5. Na eventualidade de Contrato/Escritura de Promessa de Venda e Compra registrada na matrícula do imóvel, o Arrematante será responsável pela baixa/cancelamento do registro, incluindo todos os impostos, taxas e emolumentos decorrentes de tal ato;
6. Para os imóveis localizados no estado do Rio de Janeiro, a lavratura de Ata Notarial anterior à escritura de Venda e Compra é obrigatória e os custos serão de responsabilidade do Arrematante;
7. O Arrematante será exclusivamente responsável pela desocupação dos imóveis que se encontrarem ocupados, bem como pelas custas e despesas decorrentes de tais atos;

8. Na hipótese de eventual ocupação irregular de desconhecimento por parte das Vendedoras e/ou da Leiloeira Oficial, a desocupação será de responsabilidade do Arrematante, nos termos do **Item nº 7**, acima;
9. Na hipótese de que já exista Ação de Imissão/Reintegração na posse em andamento proposta pelas Vendedoras, caberá ao arrematante ingressar no processo e substituí-las no polo ativo da ação, responsabilizando-se por todos os demais atos do processo judicial;
10. A venda dos imóveis leiloados 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.

#### **E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:**

1. Não haverá visitação dos imóveis;
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](http://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 poderão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões *Online* [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://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](http://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. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, as Vendedoras analisarão propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.
  - a. Referidas propostas deverão ser enviadas pelo próprio sistema disponível no Portal de Leilões *Online* [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR);
  - b. Somente serão consideradas as propostas que forem enviadas pelo sistema do Portal e **ANTES** do encerramento dos leilões;
  - c. Somente serão aceitas propostas de valor superior ao da proposta corrente, tendo por incremento mínimo obrigatório o valor informado no site:
    - i. Ao critério exclusivo das Vendedoras, poderão ser descartadas as propostas ofertadas que não tenham por incremento mínimo o valor informado no site.
  - d. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para cada um dos imóveis será encaminhada para a análise das Vendedoras;
  - e. Somente serão consideradas propostas para pagamento **Á VISTA**;

- f. Na eventualidade de contraproposta formulada pelas Vendedoras, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, nos termos do **Item 5.d.**, acima, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pelas Vendedoras.
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/duvidas-frequentes/>;
7. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
8. 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 das Vendedoras, a qual será informada ao Arrematante após o encerramento do leilão;
9. 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;
10. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira 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 às Vendedoras o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo **20,00%** (vinte por cento) destinados às Vendedoras 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;
11. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:
- O Auto de Arrematação somente será emitido e assinado 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 irrevogável;
  - 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;
  - A lavratura da 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;
  - Os débitos de IPTU e condomínio que eventualmente recaiam sobre o imóvel arrematado deverão ser quitados pelo Arrematante **ANTES** da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra;
  - A lavratura das Atas Notariais e das Escrituras Públicas de Venda e Compra somente será realizada em cartórios designados pelas Vendedoras, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
  - Na eventualidade de Alienação Fiduciária registrada na matrícula do imóvel, as Vendedoras serão responsáveis por providenciar a averbação dos Leilões Negativos anteriormente realizados e a Escritura Pública de Venda e Compra do bem somente será lavrada após a concretização deste ato;
  - Os Arrematantes têm ciência de que a lavratura das Escrituras Públicas de Venda e Compra serão realizadas em cartórios parceiros das Vendedoras e de que cada cartório possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
  - Os Arrematantes terão o prazo máximo de **30 (trinta dias)**, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, para efetivarem seu registro junto aos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis, bem como para efetuarem a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de servi-

ços públicos, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do Arrematante, o qual responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados às Vendedoras e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;

- i. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
  - j. As chaves dos imóveis desocupados eventualmente arrematados somente serão entregues ao Arrematante mediante a lavratura e assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra;
  - k. O Arrematante fica ciente que é proibido efetuar qualquer construção ou benfeitoria nos imóveis até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;
  - l. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pelas Vendedoras aos Arrematantes no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial, sendo que caberá aos Arrematantes providenciarem as averbações e registros que se fizerem necessários;
    - i. Para os imóveis que constem eventual Hipoteca de obra em favor do Banco Bradesco e/ou HSBC e/ou Caixa Econômica Federal, as Vendedoras, desde já, estipulam que não haverá prazo para a emissão e entrega do Termo de Baixa e Quitação de Hipoteca.
  - m. Os Arrematantes se responsabilizam pela eventual baixa de averbação relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras e outros ônus que possam recair sobre a matrícula dos imóveis, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
12. Eventuais informações disponibilizadas pelas Vendedoras e/ou pela Leiloeira deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a eles não cabendo qualquer reclamação posterior;
  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 imputadas aos Vendedores e nem à Leiloeira Oficial;
  14. 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 dos imóveis;
  15. Nos termos do artigo 448 do Código Civil Brasileiro, fica a evicção de direito restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação do imóvel, não cabendo ao arrematante qualquer indenização ou direito de reaver o valor pago a título de honorários relativo à comissão da leiloeira pública oficial;
  16. 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/>;
  17. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
  18. 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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou, ainda, pelo e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR).

**Leiloeira Oficial:**

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

**Vendedoras:**

- **API SPE 75 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - CNPJ/RFB nº 09.117.472/0001-01;
- **GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.982.379/0001-94;
- **SÃO CLEMENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ/RFB nº 10.273.475/0001-05;
- **SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÕES LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.593.200/0001-07.

\*\*\*\*

## ANEXO I

### RELAÇÃO DE IMÓVEIS

#### IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO

##### LOTE 01 - APARTAMENTO Nº 36, 3º ANDAR, TORRE 3, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DO JARDIM III

###### Áreas e Frações:

- Construída Privativa (coberta padrão): 57,040m<sup>2</sup>;
- Construída Comum: 59,088m<sup>2</sup> (sendo 9,90m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional e 49,188m<sup>2</sup> de área comum de divisão proporcional);
- Total: 116,128m<sup>2</sup>;
- Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, a qual se encontra inserida na área comum de divisão não proporcional do condomínio;
- Fração Ideal de Terreno: 0,003170.

Imóvel localizado na Avenida Professor Alberto Vollet Sachs, nº 947, Nova América, Piracicaba/SP.

Matrícula imobiliária nº 111.089 – 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Piracicaba/SP.

Inscrição Municipal nº 01.04.0501.0080.0242.

###### IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 133.280,00

###### Vendedora:

- **API SPE 75 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - CNPJ/RFB nº 09.117.472/0001-01.

Obs.: Imóvel em processo de averbação dos leilões negativos, que foram realizados em 11 e 15 de março de 2.022, com fundamento na Lei Federal 9.514/97. A escritura de compra e venda será lavrada após a conclusão da referida averbação.

##### LOTE 02 - APARTAMENTO Nº 112, 11º PAVIMENTO, EDIFÍCIO 14, ESPAÇO “PRAÇA DO SOL”, “RESIDENCIAL ALPHAVIEW BAIRRO PRIVATIVO”

###### Áreas e Frações:

- Privativa: 67,820m<sup>2</sup>;
- Comum Total: 69,765m<sup>2</sup>, já incluído o direito ao uso de 02 vagas simples de garagem, localizadas na garagem coletiva do condomínio;
- Total: 137,585m<sup>2</sup>;
- Total Edificada: 111,093m<sup>2</sup>;
- Fração Ideal de Terreno: 0,0537%.

Imóvel localizado na Avenida Marginal Esquerda do Rio Tietê, s/nº, e Rua Marte, nº 429, Cruz Preta, Barueri/SP.

Matrícula imobiliária nº 157.769 - Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Inscrição Municipal nº 24453.41.77.0001.14.065.1.

###### IMÓVEL OCUPADO

Lance Mínimo: R\$ 286.080,00

###### Vendedora:

- **GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.982.379/0001-94.

**LOTE 03 - APARTAMENTO Nº 123, 12º PAVIMENTO, EDIFÍCIO Nº 03, espaço PRAÇA DAS ÁGUAS – RESIDENCIAL ALPHAVIEW BAIRRO PRIVATIVO**

**Áreas e Frações:**

- Privativa: 58,040m<sup>2</sup>;
- Comum total: 49,243m<sup>2</sup>;
- Total: 107,283m<sup>2</sup>;
- Total edificada: 87,877m<sup>2</sup>;
- Fração Ideal no Terreno de 0,0432%;
- Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem.

Localização do Imóvel: Avenida Marginal Esquerda do Rio Tietê, s/nº, e Rua Marte, nº 429, Cachoeira do Funil, Barueri/SP;

Matrícula Imobiliária nº 162.422 - 1º Registro de Imóveis de Barueri/SP;

Inscrição Fiscal nº 24453.41.77.0001.03.072.1

**IMÓVEL OCUPADO**

**Lance Mínimo:** R\$ 286.080,00

**Vendedora:**

- **GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.982.379/0001-94.

**LOTE 04 - LOTE DE TERRENO Nº 20 - QUADRA C2 - LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL SÃO CLEMENTE – FASE II**

**Medidas e confrontações:**

- Frente para o lado par da Rua 55;
- Lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 22,00m, confrontando com o lote nº 19;
- Lado esquerdo mede 22,00m, confrontando com o lote nº 21;
- Fundo mede 6,00m, confrontando com o lote nº 24;
- Total: 132,00m<sup>2</sup>.

Imóvel localizado no Loteamento Parque Residencial São Clemente – Fase II, situado na cidade e comarca de Monte Mor/SP.

Matrícula imobiliária nº 4.083 - Registro de Imóveis de Monte Mor/SP.

Inscrição Municipal nº 60598802022.

**IMÓVEL OCUPADO**

**Lance Mínimo:** R\$ 56.000,00

**Vendedora:**

- **SÃO CLEMENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ/RFB nº 10.273.475/0001-05.

**Obs.: Imóvel em processo de averbação dos leilões negativos, que foram realizados em 18 e 22 de março de 2.022, com fundamento na Lei Federal 9.514/97. A escritura de compra e venda será lavrada após a conclusão da referida averbação.**

## **IMÓVEIS NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

### **LOTE 05 - APARTAMENTO Nº 106, BLOCO Nº 02 – EDIFÍCIO MARINA – ATLANTIS PARK – 1ª FASE**

#### **Áreas e Frações:**

- Privativa: 79,24m<sup>2</sup>;
- Total: 107,17m<sup>2</sup>;
- Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem;
- Fração Ideal de Terreno (Apartamento): 0,001616;
- Fração Ideal de Terreno (Vaga de Garagem): 0,000454.

Imóvel situado na Estrada do Monteiro, nº 323, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ.

Matrícula imobiliária nº 51.492 – 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Inscrição Municipal nº 3169786-5.

Código Logradouro: 03160-9.

#### **IMÓVEL OCUPADO**

**Lance Mínimo:** R\$ 255.000,00

#### **Vendedora:**

- **SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÕES LTDA.** - CNPJ/RFB nº 08.593.200/0001-07.

**Obs.: Imóvel em processo de averbação dos leilões negativos, que foram realizados em 05 e 07 de abril de 2.022, com fundamento na Lei Federal 9.514/97. A escritura de compra e venda será lavrada após a conclusão da referida averbação.**

**\*\*\*\***