

## **EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO**

**MATA DA CHUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 16.921.305/0001-76, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal 9.514/97, e posteriores alterações, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, os bens imóveis descritos abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

### **A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:**

- **SANDRO POLIZELI**, inscrito no CPF/MF nº 080.662.078-16
- **SILVANA APARECIDA FERNANDES POLIZELI**, inscrita no CPF/MF nº 174.638.328-30

### **B. DOS IMÓVEIS:**

Constituem objeto do presente leilão, a venda dos bens imóveis descritos no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores mínimos estabelecidos pela Credora Fiduciária.

### **C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:**

O 1º Leilão terá início no dia **09 de janeiro de 2024, às 11h00**, ocasião na qual os imóveis serão ofertados 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 **11 de janeiro de 2024, às 11h00**, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

### **D. MODALIDADE DO LEILÃO:**

Os leilões dos imóveis descritos no **ANEXO I** serão realizados tão somente na modalidade ONLINE.

### **E. DO ÔNUS:**

- 1) É ônus do interessado a verificação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como ações judiciais em andamento e eventuais dívidas pendentes sobre os bens e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira;**
- 2) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os débitos de IPTU e Condomínio existentes até as datas dos leilões, os quais serão de responsabilidade da Credora Fiduciária, bem como serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante todas as despesas posteriores à arrematação;
- 3) **IMÓVEIS DESOCUPADOS.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação dos imóveis e a regularização de eventual construção serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos;
- 4) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas do Loteamento;
- 5) Imóveis entregues no estado em que se encontram.

### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) Não haverá visita nos imóveis;

- 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) 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 [WWW.PECINILEILOES.COM.BR/DUVIDAS-FREQUENTES/](http://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;
- 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 os imóveis até as datas dos leilões**, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97;
- 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 Fiduciantes, 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;
- 20) A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação do imóvel, em consonância com o artigo 448 do Código Civil Brasileiro, não cabendo ao arrematante qualquer indenização ou direito de reaver o valor pago a título de honorários relativo à comissão da leiloeira pública oficial;
- 21) 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;
- 22) 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;
- 23) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pelo telefone nº (19) 3295-9777, WhatsApp (11) 97577-0485, portal [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), ou e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR);
- 24) Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.

Ficam os Devedores Fiduciantes **SANDRO POLIZELI**, inscrito no CPF/MF nº 080.662.078-16 e **SILVANA APARECIDA FERNANDES POLIZELI**, inscrita no CPF/MF nº 174.638.328-30, **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:**

- **MATA DA CHUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ nº 16.921.305/0001-76.

\*\*\*\*

**ANEXO I**

**IMÓVEIS**

**1) LOTE Nº 08 DA QUADRA Nº 07, DO LOTEAMENTO “BOSQUE DE SANTA TERESA”**

**Medidas e Confrontações:**

- Medindo 12,00m de frente e nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados;
- Confrontando-se, considerando quem de dentro do lote olha para a rua:
  - Frente para a Rua Duílio Tronco Junior, antiga Rua 08 do loteamento;
  - Fundos com parte dos Lotes nºs 33 e 34;
  - Pelo lado direito com o Lote nº 07;
  - Pelo lado esquerdo com o Lote nº 09.
- **Área Total de 300,00m².**

Localização do Imóvel: Rua Duílio Tronco Junior, antiga Rua 08 do loteamento, Ribeirão Preto/SP.

Matrícula Imobiliária nº 155.894 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

Contribuinte nº 322.699.

Consolidação da Propriedade em 27/11/2023.

**Valores:**

- **1º Leilão:** R\$ 475.308,37
- **2º Leilão:** R\$ 499.058,18

**2) LOTE Nº 31 DA QUADRA Nº 06, DO LOTEAMENTO “BOSQUE DE SANTA TERESA”**

**Medidas e Confrontações:**

- Medindo 12,00m de frente e nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados;
- Confrontando-se, considerando quem de dentro do lote olha para a rua:
  - Frente para a Rua Duílio Tronco Junior, antiga Rua 08 do loteamento;
  - Fundos com parte dos Lotes nºs 12 e 13;
  - Pelo lado direito com o Lote nº 30;
  - Pelo lado esquerdo com o Lote nº 32.
- **Área Total de 300,00m².**

Localização do Imóvel: Rua Duílio Tronco Junior, antiga Rua 08 do loteamento, Ribeirão Preto/SP.

Matrícula Imobiliária nº 155.876 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

Contribuinte nº 322.681.

Consolidação da Propriedade em 27/11/2023.

**Valores:**

- **1º Leilão:** R\$ 475.308,37
- **2º Leilão:** R\$ 372.612,89

**Credora Fiduciária:**

- **MATA DA CHUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ nº 16.921.305/0001-76.**

A venda dos imóveis acima descritos 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.

\*\*\*\*