EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO - LEILÕES ONLINE

As comitentes indicadas neste edital de leilão, nos termos do artigo 63, §1º ao §5º da Lei Federal nº 4.591/64 – Das Incorporações Imobiliárias, c/c o artigo 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65 - Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil, e demais disposições aplicáveis à matéria, **autorizam** a Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 715, com escritório na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, a realizar **LEILÕES EXTRAJUDICIAIS *ONLINE*** para a venda dos direitos dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra de Unidades Autônomas Condominiais, relativas as frações ideais de terreno e partes construídas, que corresponderão às Unidades Autônomas descritas no Anexo I deste edital, de acordo com as regras a seguir expostas.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **21 de julho de 2025**, às **14h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para a Unidade Autônoma, seguir-se á, após 45 (quarenta e cinco) minutos, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **21 de julho de 2025**, às **15h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS:

Constitui objeto do presente leilão a Fração Ideal no Terreno do Condomínio e Partes Construídas que corresponderão às Unidades Autônomas descritas no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

Os leilões serão realizados tão somente na modalidade **ONLINE**.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação da Unidade Autônoma Condominial ofertada no leilão, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação a **COMITENTE** e nem a Leiloeira Oficial.
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre a Unidade Autônoma que será leiloada, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **COMITENTE** e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior.
3. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo eventual cancelamento de registro de Escritura de Promessa de

Venda e Compra, emissão de matrículas e certidões, inclusive da **COMITENTE**, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos.

4. Os débitos de IPTU e Condomínio que vencerem da entrega da unidade autônoma condominial, bem como demais despesas que recaiam sobre a Unidade Autônoma leiloada, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

5. Unidade Condominial em Construção.

6. Após a arrematação, o Arrematante firmará com a **COMITENTE**, Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial, na forma do item 15 das Regras Gerais do Leilão deste edital.

7. Todas as informações prestadas pela **COMITENTE**, pela Leiloeira ou pela gestora de Leilões deverão obrigatoriamente ser conferidas pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação posterior à **COMITENTE** e nem à Leiloeira.

8. Na hipótese de hipoteca bancária, o termo de quitação será disponibilizado para o arrematante em até 180 dias a contar da data do habite-se.

9. A venda da Unidade Autônoma será realizada na modalidade ***AD CORPUS***, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões abaixo descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.

a. Na eventualidade de divergência de informações entre o Edital de Leilão e a matrícula imobiliária, prevalecerá a informação constante na matrícula do Imóvel, conforme registo do Memorial de Incorporação, não cabendo qualquer reclamação a **COMITENTE** e à Leiloeira Oficial.

b. A **COMITENTE** se reserva no direito de, a qualquer tempo, realizar alterações e retificações no Memorial da Incorporação que se fizerem necessárias, sem que lhe acarrete qualquer responsabilidade, não cabendo ao arrematante qualquer reclamação, reivindicação nem indenização.

10. A unidade será entregue no estado em que se encontra, sem direito a vistoria e reivindicações de quaisquer naturezas.

E. REGRAS GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação.

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, e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.

4. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões *Online* WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.

5. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.

6. 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 lanços.

7. 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

8. Ao final do leilão, o bem será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

9. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, a **COMITENTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma.

10. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24 horas, restará validada a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante.

11. A arrematação somente será concretizada com o pagamento do valor da arrematação e da comissão do leilão.

12. Forma de pagamento do valor da arrematação: **à VISTA**, por meio de transferência bancária – TED, no prazo de **24 horas** a contar da disponibilização da conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante.

13. 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 lanço, a qual será paga **à VISTA**, por meio de transferência bancária - TED e no prazo de até **24 horas** a contar da disponibilização da conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante.

14. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, 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 o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo **20,00%** (vinte por cento) destinados à **COMITENTE** 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.

15. Lavratura do Auto de Arrematação, Compromisso de Venda e Compra e Escritura Pública de Venda e Compra:

    a. O Auto de Arrematação será emitido com o resultado do leilão. Contudo, somente será disponibilizado ao Arrematante 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 irretratável;

    b. Após a arrematação, o Arrematante firmará com a **COMITENTE**, Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;

c. A escritura e chaves das unidades ocorrerão na forma que estabelece o Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial;

d. O Arrematante tem ciência de que a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será realizada em cartório parceiro da **COMITENTE** e por meio de minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;

e. O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra para efetivar seu registro junto ao respectivo Oficiais de Registro de Imóveis, bem como para efetuar a transferência da titularidade da unidade junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à **COMITENTE** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;

f. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;

g. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação de eventual hipoteca bancária, penhoras, alienações fiduciárias, ações judiciais e outros ônus que possam recair sobre a matrícula da unidade, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.

16. Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a elas não caberá qualquer reclamação posterior.

17. 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 da unidade.

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, inclusive por atraso de obra, ou devolução da comissão do leilão.

19. 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/.

20. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial.

21. 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 telefones nº (19) 3794-2044/ (19) 3295-9777, pelo *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

*****

ANEXO I
UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS

1) APARTAMENTO Nº 43, 4º pavimento da Torre B, do empreendimento ÁUREA NOVA PETRÓPOLIS PATRIANI

Áreas e Frações:
- Real Privativa Principal: 113,220m²
- Real Privativa Acessória: 26,800m² correspondente às vagas de garagem e 4,220m² corresponde ao bicicletário (Vagas para autos 407/309 e o bicicletário 202 – 1º Subsolo)
- Real Priv. Total: 144,240m²
- Real de Uso Comum: 87,852m²
- Real Total: 232,092m²
- Coeficiente de Proporcionalidade: 0,0035050

Composto de 03 (três) dormitórios do tipo suíte, sendo um com closet, lavabo, sala de estar/jantar, terraço gourmet, cozinha, despensa, área de serviço e terraço técnico.
Endereço: Avenida Wallace Simonsen, nº 188, Jardim Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/SP.
Matrícula: nº 177.505 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.
Em Construção

Lances Mínimos:
- **1º Público Leilão:** R$ 1.240.310,91
- **2º Público Leilão:** R$ 1.117.024,87

Comitente: Patriani Incorporação 54 SPE Ltda. – CNPJ: 45.455.081/0001-52.

2) APARTAMENTO Nº 251, 25º pavimento, do empreendimento EPIC CAMBUÍ PATRIANI

Áreas e Frações:
- Privativa Principal: 158,9800m²
- Privativa Acessória: 41,6600m² (Vagas para autos 23, 24/25, depósito D12 e o vaga para moto M05);
- Privativa Total: 200,6400m²
- Comum: 114,3999m²
- Total: 315,0399m²
- Fração Ideal no Terreno: 1,735938% ou 40,96223m²

Composto de entrada social, sala de estar/sala de jantar, lavabo, varanda gourmet, varanda social, cozinha, área de serviço, entrada de serviço, WC, dormitório, área técnica, suíte master com closet e banheiro privativo, suíte 02 com banheiro privativo, e suíte 03 com banheiro privativo.
Endereço: Rua Padre Almeida, nº 658, Vila Columbia, Campinas/SP.
Matrícula nº 146.052 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Em Construção

Lances Mínimos
- **1º Público Leilão: LEILÃO:** R$ 2.381.525,63
- **2º Público Leilão: LEILÃO:** R$ 2.048.875,63

Comitente: Patriani Incorporação 44 SPE Ltda**. –** CNPJ: 41.592.082/0001-98.

3) APARTAMENTO Nº 12, 1º pavimento da Torre B, do empreendimento EPIC NOVA PETRÓPOLIS PATRIANI

Áreas e Frações:
- Real Privativa: 159,6200m²
- Real Privativa Acessória: 44,2700m²
- Real Privativa Total: 203,8900m²
- Real de Uso Comum: 113,9613m²
- Real Total: 317,8513m²
- Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00571774

Composto por três dormitórios do tipo suíte com closet, lavabo, sala de estar/jantar, terraço gourmet, terraço social, cozinha, área de serviço, WC e terraço técnico.
Endereço: Rua Dom Paulo Mariano, nº 91, Jardim Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/SP.
Matrícula nº 177.504 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.
Em Construção

Lances Mínimos:
- **1º Público Leilão:** R$ 1.785.287,79
- **2º Público Leilão:** R$ 1.695.744,76

Comitente: Patriani Incorporação 53 SPE Ltda**. – CNPJ:** 45.453.592/0001-35**.**

4) APARTAMENTO Nº 104, 10º pavimento da Torre B - BRILHO, do empreendimento MISTRAL PATRIANI

Áreas e Frações:
- Real Privativa Principal: 146,8900m²
- Real Privativa Acessória: 42,6700m²
- Real Privativa Total: 189,5600m²
- Real de Uso Comum: 99,1799m²
- Real Total: 288,7399m²
- Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00561873
- Vagas de garagem nº 136, 96A/96B e Vaga de bicicleta nº 54 – 1º Subsolo

Composto por três dormitórios do tipo suíte, sendo um com closet, sala de jantar/estar, terraço gourmet, lavado, cozinha, despensa, área de serviço e terraço técnico.
Endereço: Avenida Kennedy, nº 1.255, São Bernardo do Campo/SP.
Matrícula nº 170.937 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.
Em Construção

Lances Mínimos:
- **1º Público Leilão:** R$ 1.809.099,51
- **2º Público Leilão:** R$ 1.523.072,70

Comitente: Patriani Incorporação 38 SPE Ltda. – CNPJ: 40.809.906/0001-76.

5) APARTAMENTO Nº 242, 24º pavimento da Torre A, do empreendimento SPLENDOR JARDIM PATRIANI

Áreas e Frações:
- Real Privativa Principal: 160,3300m²
- Real Privativa Acessória: 42,3700m² (correspondente as vagas para autos 24, 98/99, o armário 24 e a vaga para moto 01)
- Real Privativa Total: 202,7000m²
- Real de Uso Comum: 112,0191m²
- Real Total: 314,7191m²
- Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00619186

Composto por três dormitórios do tipo suíte, sendo um com closet, lavabo, sala de jantar/estar, varanda estar, varanda gourmet, cozinha, área de serviço com WC e terraço técnico.
Endereço: Avenida Industrial, Campestre, Santo André/SP.
Matrícula nº 175.009 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.
Em Construção

Lances Mínimos:
- **1º Público Leilão:** R$ 2.168.279,14
- **2º Público Leilão:** R$ 1.960.943,33

Comitente: Patriani Incorporação 40 SPE Ltda – CNPJ: 40.802.937/0001-03.

A venda das Unidades Autônomas será realizada na modalidade AD CORPUS, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões acima descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.

*****