EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS – REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

INTIMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES ONLINE

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 715, devidamente autorizada pelas Credoras Fiduciárias **J. TOLEDO DA AMAZÔNIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 84.447.804/0001-23 e **SUZUKI MOTOS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 57.723.801/0001-00, promoverá a venda dos imóveis descrito neste edital, em primeiro ou segundo Leilão Público Extrajudicial, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas posteriores alterações, em razão da execução da garantia fiduciária constituída nos Instrumentos Particulares de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária, datados de 05/09/2012 e 12/09/2013, e posterior Instrumento Particular de Confissão de Dívida, datado de 21/07/2015, todos firmados na cidade de Jundiaí/SP, conforme as regras e condições a seguir estabelecidas.

I. DEVEDORA:

- **OPELL COMÉRCIO DE MOTOS LTDA.** - CNPJ nº 01.463.179/0001-86

II. FIDUCIANTES DO APARTAMENTO ABAIXO DESCRITO:

- **GILMAR ROSSO** - CPF nº 415.523.009-78
- **FABRIZIA DE PELLEGRIN ROSSO** - CPF nº 619.905.319-20

III. FIDUCIANTE DOS LOTES ABAIXO DESCRITOS:

- **GIOVANNA DE PELLEGRIN** - CPF nº 612.041.299-91

Ficam a Devedora e os Fiduciantes intimados e comunicados das datas dos leilões.

IV. <u>DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES</u>:

O **1º Leilão** terá início no dia **02/12/2025, às 14h00**, 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 **04/12/2025, às 14h00,** ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

V. IMÓVEIS:

1- APARTAMENTO Nº 201, BOX DE ESTACIONAMENTO NºS 13 e 14, E DEPÓSITO Nº 07, DO EDIFÍCIO ANGELO ROSSO

Áreas Apartamento:

- Privativa de 157,02m^2
- Uso Comum de 46,37m^2
- Total de 203,39m^2
- FIT de 123,70m^2 ou 5,41%

Áreas Box de Estacionamento nº 13:

- Privativa de 12,00m^2
- Uso Comum de 1,78m^2
- Total de 13,78m^2
- FIT de 8,38m^2 ou 0,37%

Áreas Box de Estacionamento nº 14:

- Privativa de 12,00m^2
- Uso Comum de 1,78m^2
- Total de 13,78m^2
- FIT de 8,38m^2 ou 0,37%

Áreas Depósito nº 07:

- Privativa de 3,10m^2
- Uso Comum de 0,45m^2
- Total de 3,55m^2
- FIT 2,16m^2 ou 0,095%

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 17.784 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.02.024.0412.03.003
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Bernardo Tasso, nº 110, Centro, Urussanga/SC, CEP 88.840-000

- **IMÓVEL OCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 1.110.595,00
- **2º Leilão:** R$ 1.882.848,36

2- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 05, DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 462,50m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 12,50m lineares de frente e fundos por 37,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com a citada Rua Projetada; Sul, com terras de Angelo Zanin; Leste, com o lote nº 04; e, Oeste, com o lote nº 6.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.169 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.080.0050.00.000
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,00
- **2º Leilão:** R$ 304.500,87

3- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 06, DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 462,50m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 12,50m lineares de frente e fundos por 37,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com a citada Rua Projetada; Sul, com terras de Angelo Zanin; Leste, com o lote nº 05; e, Oeste, com o lote nº 07.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.170 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.080.0037.00.000
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,46
- **2º Leilão:** R$ 304.495,95

4- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 07, DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 462,50m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 12,50m lineares de frente e fundos por 37,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com a citada Rua Projetada; Sul, com terras de Angelo Zanin; Leste, com o lote nº 06; e, Oeste, com a área verde.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.171 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.080.0025.00.000

- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,46
- **2º Leilão:** R$ 304.500,87

5- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 09, DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 390,00m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 13,00m lineares de frente e fundos por 30,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com terras de Adenásio Vidal Jacinto; Sul, com a citada Rua Projetada; Leste, com o lote nº 10; e, Oeste, com o lote nº 08.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.173 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.174.0234.00.000
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,46
- **2º Leilão:** R$ 304.461,45

6- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 10, DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 390,00m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 13,00m lineares de frente e fundos por 30,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com terras de Adenásio Vidal Jacinto; Sul, com a citada Rua Projetada; Leste, com o lote nº 11; e, Oeste, com o lote nº 09.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.174 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.174.0221.00.000
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,46
- **2º Leilão:** R$ 304.461,45

7- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 11, DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 390,00m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 13,00m lineares de frente e fundos por 30,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com terras de Adenásio Vidal Jacinto; Sul, com a citada Rua Projetada; Leste, com o lote nº 12; e, Oeste, com o lote nº 10.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.175 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.174.0208.00.000
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,00
- **2º Leilão:** R$ 304.461,45

8- UM TERRENO URBANO, SOB O LOTE Nº 12, DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO JOÃO OTÁVIO PELEGRIN

Área:

- Total de 390,00m^2.

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Com 13,00m lineares de frente e fundos por 30,00m ditos de ambos os lados e as seguintes confrontações: Norte, com terras de Adenásio Vidal Jacinto; Sul, com a citada Rua Projetada; Leste, com o lote nº 13; e, Oeste, com o lote nº 11.

Dados Gerais:

- Matrícula Imobiliária nº 15.176 do Registro de Imóveis de Urussanga/SC
- Inscrição Imobiliária nº 01.01.174.0195.00.000
- Consolidação da Propriedade em 03/10/2025
- Endereço: Rua Projetada, s/nº, Urussanga/SC, CEP 88.840-000
- **IMÓVEL DESOCUPADO**.

Lances Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 179.537,00
- **2º Leilão:** R$ 304.461,45

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

- Constam indisponibilidades averbadas sob nºs 13, 14, 17, e ação averbada sob nº 18, na matrícula nº 17.784, sendo que a baixa das averbações ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato.
- Constam indisponibilidades averbadas sob nºs 16 e 17, nas matrículas nºs 15.169, 15.170, 15.171, 15.173. 15.174, 15.175 e 15.176, sendo que a baixa das averbações ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato.
- Consta Processo nº 0007814-38.2025.8.26.0309, em trâmite junto a 2ª Vara Cível de Jundiaí/SP, cuja análise é de responsabilidade do interessado.
- Consta Processo nº 0001167-71.2018.8.26.0309, em trâmite junto a 1ª Vara Cível de Jundiaí/SP, cuja análise é de responsabilidade do interessado.

Cabe ao interessado em participar dos leilões a análise detida do edital e das REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DOS LEILÕES - disponível no Portal: WWW.PECINILEILOES.COM.BR,

Maiores informações: contato@pecinileiloes.com.br, WhatsApp (11) 97577-0485 ou Fones (19) 3794-2044 / (19) 3295-9777. Avenida Rotary, 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

A. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1. Antes de participar do Leilão e ofertar seu lance ou proposta, o Interessado deverá ler atentamente este documento, que apresenta as regras e condições gerais aplicáveis aos leilões realizados pela Pecini Leilões.

2. Para fins de interpretação do presente documento, as expressões "Credor Fiduciário", "Devedor Fiduciante", "Imóvel" e "arrematante" terão o mesmo significado quando utilizadas no singular ou no plural.

3. O Interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que:

- **a.** Tomou ciência e está de acordo com o Edital de Leilão e com todas as regras e condições estabelecidas, não podendo alegar desconhecimento delas nem da legislação que as fundamenta, não lhe cabendo qualquer reclamação posterior em face do Credor Fiduciário e da Leiloeira Oficial;
- **b.** Tomou ciência da íntegra do Edital de Leilão, publicado em jornais físicos ou eletrônicos, cujos termos ficam expressamente vinculados a este Edital de Leilão e às presentes Regras e Condições Gerais;
- **c.** Tomou ciência da situação do Imóvel leiloado, de seu estado de conservação, da íntegra da matrícula imobiliária, de eventuais ônus que sobre ele recaiam — registrados ou não na matrícula —, de eventuais alienações fiduciárias supervenientes, de sua situação documental e de eventuais ações judiciais em curso que versem sobre o bem, não lhe cabendo qualquer reclamação posterior em face do Credor Fiduciário e da Leiloeira Oficial;
- **d.** Tem ciência de que o Imóvel poderá ser objeto de ação judicial proposta após o encerramento dos leilões, não lhe cabendo qualquer reclamação posterior em face do Credor Fiduciário e da Leiloeira Oficial;
- **e.** Tem conhecimento de eventuais dívidas pendentes sobre o Imóvel que possam não constar do presente Edital e que não integram os valores dos lances mínimos, não lhe cabendo qualquer reclamação posterior em face do Credor Fiduciário e da Leiloeira Oficial;
- **f.** Tomou ciência do contrato de adesão para cadastramento e habilitação no portal da Pecini Leilões, não podendo alegar desconhecimento.

B. DO ÔNUS

1. A venda dos imóveis será realizada na modalidade "***ad corpus***", nos termos do art. 500, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), não sendo cabível, portanto, qualquer alegação de erro quanto às suas dimensões.

- **a.** As metragens e áreas informadas têm caráter meramente enunciativo, reproduzindo aquelas constantes no registro de imóveis, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.
- **b.** Na eventualidade de divergência entre as informações do Edital de Leilão e as da matrícula imobiliária, prevalecerá a matrícula do Imóvel.

2. É de inteira e exclusiva responsabilidade dos interessados:

a. Proceder à leitura e à análise integral do Edital de Leilão, das regras e condições aplicáveis, bem como do edital eventualmente publicado em jornais físicos ou eletrônicos, cujos termos integram o presente instrumento;

b. Verificar o Imóvel leiloado, seu estado de conservação, áreas e medidas descritas ou não na matrícula imobiliária;

c. Analisar a situação documental do Imóvel, em especial a íntegra de sua matrícula, incluindo áreas e metragens ali descritas;

d. Verificar eventuais dívidas que recaiam sobre o Imóvel, ainda que não descritas no presente Edital, independentemente de serem ou não de conhecimento do Credor Fiduciário ou da Leiloeira Oficial;

e. Verificar registros de alienações fiduciárias supervenientes na matrícula imobiliária;

f. Analisar eventuais ações judiciais em andamento que versem sobre o Imóvel, ainda que não descritas no presente Edital, independentemente de serem ou não de conhecimento do Credor Fiduciário ou da Leiloeira Oficial.

3. Os débitos de IPTU e os relativos a taxas condominiais, contribuições associativas, consumo de água, energia elétrica, gás e demais serviços públicos ou privados, anteriores ou posteriores às datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.

4. Eventuais débitos tributários vinculados à inscrição cadastral de área maior da qual se originou o Imóvel, especialmente aqueles decorrentes de incorporação imobiliária, não serão de responsabilidade da Credora Fiduciária. A eventual exigibilidade e sujeito passivo de tais débitos deverão ser apurados junto à autoridade fiscal competente, conforme o caso.

5. Independentemente do disposto nos itens anteriores, incumbe ao Interessado verificar a existência de eventuais débitos incidentes sobre o Imóvel — tais como taxas condominiais, tributos, tarifas de água, energia, gás e demais encargos —, não podendo alegar desconhecimento, tampouco atribuir responsabilidade ao Credor Fiduciário ou à Leiloeira Oficial.

6. Nos casos de imóveis **ocupados**, a desocupação será de inteira responsabilidade do arrematante, inclusive quanto às despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal medida.

a. Caso já exista ação judicial de imissão ou reintegração de posse proposta pelo Credor Fiduciário, caberá ao arrematante promover sua habilitação nos autos, com a consequente substituição no polo ativo da demanda, assumindo a responsabilidade por todos os demais atos processuais.

7. Nos casos de imóveis **desocupados**, o Credor Fiduciário não se responsabiliza pelo estado de conservação em que o bem se encontra, comprometendo-se a entregar as chaves ao arrematante apenas se o Devedor Fiduciante as tiver disponibilizado voluntariamente.

8. Na hipótese de o Imóvel encontrar-se locado, poderá o arrematante promover a denúncia do contrato de locação, nos termos do art. 27, § 7º, da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

9. São obrigações e encargos do arrematante:

a. Efetuar o pagamento do valor da arrematação, bem como da comissão devida à Leiloeira Oficial.

b. Arcar com o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, das custas, taxas, emolumentos e demais despesas decorrentes da arrematação, indispensáveis à formalização da transferência da propriedade, à lavratura da escritura pública, à emissão de certidões e ao registro do imóvel junto ao cartório competente.

c. Assumir integralmente a responsabilidade pelas providências, custas, taxas, tributos e demais encargos necessários à regularização do imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, Prefeitura Municipal, órgãos públicos ou privados, inclusive no tocante a construções, benfeitorias, acréscimos e obrigações urbanísticas, bem como à observância de eventuais convenções condominiais ou estatutárias.

d. Responder, com exclusividade, pelas despesas e providências necessárias ao cancelamento de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que recaiam sobre o imóvel, ainda que não registrados ou averbados na matrícula, e que se façam necessários à lavratura da escritura e seu registro.

e. Responder, também com exclusividade, pelas providências, custas, tributos, taxas, emolumentos e demais encargos necessários ao cancelamento de eventual registro de alienação fiduciária superveniente.

f. Confirmar previamente todas as informações disponibilizadas pelo Credor Fiduciário e/ou pela Leiloeira Oficial, não podendo alegar desconhecimento ou pleitear compensações de qualquer natureza após a arrematação.

10. DO FUNCIONAMENTO DO LEILÃO

1. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.

2. A participação no leilão está condicionada à realização de cadastramento prévio no Portal de Leilões Online, sendo de inteira responsabilidade dos interessados garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes no link: https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes.

a. O Credor Fiduciário e a Leiloeira Oficial não se responsabilizam por eventuais falhas, instabilidades, quedas de sistema, problemas na conexão de internet ou qualquer outro fator tecnológico que impeça ou prejudique a participação dos interessados no leilão.

3. O interessado em participar do leilão deverá realizar o cadastro no referido portal e encaminhar a documentação exigida com antecedência mínima de **24** (vinte e quatro) horas do início do leilão.

a. A liberação de cadastros realizados fora do prazo será avaliada a exclusivo critério do Credor Fiduciário e da Leiloeira Oficial, não cabendo ao interessado qualquer reclamação.

b. A Leiloeira Oficial poderá exigir, a qualquer momento, a apresentação de documentos complementares, inclusive aqueles que comprovem a capacidade financeira para pagamento integral do valor da arrematação.

4. A simples liberação de acesso ao portal não autoriza automaticamente a participação no leilão. O interessado deverá solicitar habilitação específica para cada leilão de seu interesse.

a. Para a liberação da habilitação, serão avaliados o cadastro e a capacidade financeira do interessado, nos termos do contrato firmado no momento do cadastramento no portal www.pecinileiloes.com.br.

b. Poderão ser exigidos documentos adicionais que comprovem efetivamente a capacidade financeira, tais como extratos bancários, comprovantes de aplicações financeiras, declaração de imposto de renda (para pessoas físicas) e demonstrações contábeis (para pessoas jurídicas), entre outros que se fizerem necessários.

c. Somente poderão participar dos leilões pessoas maiores de 18 anos, sejam físicas ou jurídicas, ressalvada a participação de menores legalmente emancipados, desde que devidamente comprovada.

d. Interessados representados por procurador deverão apresentar, no ato da arrematação, procuração específica para participação no leilão.

5. O Credor Fiduciário e a Leiloeira Oficial reservam-se o direito de suspender o acesso ao portal ou cancelar a habilitação de usuários que:

a. Descumprirem as regras estabelecidas neste Edital de Leilão;

b. Apresentarem pendências financeiras ou histórico de frustração de leilões;

c. Forem suspeitos de agir com má-fé, tentativa de manipulação do leilão, apresentação de documentos falsos ou se houver impedimentos legais;

d. Não comprovarem, após análise do cadastro e documentos apresentados, capacidade financeira compatível com o valor da arrematação pretendida ou que não observem os princípios de lisura exigidos para garantir a segurança e transparência do leilão.

6. A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:

a. O leilão terá início pontualmente no horário indicado, ocasião em que os imóveis serão ofertados em tempo real. .

b. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará devidamente informado na página do leilão no Portal de Leilões Online.

c. A Leiloeira Oficial reserva-se o direito de alterar o valor do incremento mínimo de lances até o início do leilão, independentemente de aviso prévio aos interessados.

d. Sobrevindo novo lance nos 3 (três) minutos que antecedem o encerramento do leilão, o cronômetro de fechamento será automaticamente reiniciado-se em 3 (três) minutos, a partir do registro desse lance, sendo tal prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os usuários interessados na apresentação de novos lances.

e. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o Portal de Leilões Online, disponível em www.pecinileiloes.com.br, sendo considerados inválidos e sem qualquer efeito os lances apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou qualquer outro meio diverso.

f. Ao final do leilão, os imóveis serão considerados arrematados pelo participante que houver ofertado o **maior lance** válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas todas as demais condições previstas neste edital e no Portal de Leilões Online.

7. Na hipótese de encerramento do leilão sem lances, o Credor Fiduciário poderá, a seu exclusivo critério, analisar e eventualmente aceitar propostas de valores inferiores ao lance mínimo estabelecido, na forma da lei.

a. As propostas deverão ser encaminhadas por meio do sistema do Portal de Leilões Online, antes do encerramento do leilão, se disponível a opção, se não disponível, deverão ser encaminhadas por e-mail durante o período do leilão ou após o seu encerramento, para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br, ficando a aceitaçaõ ou recusa, em qualquer hipótese, a critério exclusivo do Credor Fiduciário.

b. Na hipótese de contraproposta formulada pelo Credor Fiduciário, o proponente que houver apresentado a maior oferta terá preferência na negociação.

c. Propostas com pagamento à vista terão prioridade sobre quaisquer outras, ainda, a critério exclusivo do Credor Fiduciário.

d. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser ajustadas, a critério exclusivo do Credor Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a prazos, condições de pagamento e outras disposições contratuais.

e. O Credor Fiduciário reserva-se no direito de aceitar, dentre as propostas recebidas, aquela que entender mais conveniente aos seus interesses, não estando vinculada a qualquer ordem de preferência, não cabendo qualquer questionamento pelo proponente.

D. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

1. Os interessados declaram-se cientes de que o Devedor Fiduciante poderá exercer o direito de preferência na aquisição do Imóvel até a data de realização dos leilões, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

2. Para o exercício do direito de preferência, o Devedor Fiduciante deverá efetuar, impreterivelmente até a data e horário de início do segundo leilão, o pagamento integral do valor correspondente, à vista, acrescido da comissão da Leiloeira Oficial, calculada à razão de **5%** (cinco por cento) sobre o valor da preferência.

3. No caso de exercício do direito de preferência, aplicar-se-ão ao Devedor Fiduciante, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras previstas neste Edital.

4. No caso de arrematação realizada no primeiro leilão, a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo Devedor Fiduciante até a data de realização do segundo leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97.

a. O pagamento do valor da arrematação e da comissão devida à Leiloeira Oficial somente será autorizado após comunicação expressa desta, confirmando a ausência de manifestação do Devedor Fiduciante dentro do prazo legal.

b. Caso o Devedor Fiduciante exerça o direito de preferência dentro do prazo estabelecido, a arrematação realizada no primeiro leilão será automaticamente cancelada e considerada ineficaz, não cabendo ao arrematante qualquer reclamação, compensação ou indenização de qualquer natureza.

E. DOS PAGAMENTOS

1. O arrematante obriga-se a realizar os seguintes pagamentos:

a. O valor integral da arrematação, **à vista**, mediante transferência bancária, no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, diretamente na conta bancária que será informada pela Leiloeira Oficial.

b. A comissão da Leiloeira Oficial, equivalente a **5%** (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não inclusa no valor do lance, a ser paga **à vista**, mediante transferência bancária, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, diretamente na conta bancária indicada pela Leiloeira Oficial.

2. No caso de inadimplemento do valor da arrematação e/ou da comissão devida à Leiloeira Oficial, nos prazos estabelecidos neste Edital, a venda será automaticamente considerada desfeita em relação ao primeiro arrematante, ocasião em que o imóvel será oferecido ao autor do segundo maior lance e, na sua ausência ou recusa, aos licitantes subsequentes, observada a ordem decrescente dos valores ofertados.

a. O primeiro arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **25%** (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, sendo **20%** (vinte por cento) destinados ao Credor Fiduciário e **5%** (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, configurando-se, para todos os fins, dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente da confirmação da arrematação pelos licitantes subsequentes.

b. Na hipótese de os demais licitantes igualmente não efetivarem o pagamento, ou na ausência de outros lances válidos, o leilão poderá, a critério do Credor Fiduciário, ser declarado sem êxito (leilão negativo) ou ser novamente realizado.

c. Caso o imóvel seja arrematado no primeiro leilão e o arrematante não efetue o pagamento nos prazos estabelecidos, poderá o Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério, considerar o primeiro leilão negativo e prosseguir com a realização do segundo leilão na data previamente designada.

F. DO AUTO DE ARREMATAÇÃO E DA ESCRITURA PÚBLICA

1. O Auto de Arrematação será lavrado e assinado pela Leiloeira Oficial no ato do encerramento do leilão, ocasião em que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos da legislação aplicável. Todavia, o referido documento somente será disponibilizado ao arrematante após a efetiva confirmação, em conta bancária, do crédito correspondente ao valor da arrematação e à comissão devida à Leiloeira Oficial.

2. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o arrematante deverá entrar em contato com o Credor Fiduciário para agendar a formalização da transferência patrimonial dos imóveis arrematados.

3. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no prazo máximo de **60** (sessenta) dias, contados da data da confirmação dos pagamentos referentes à arrematação e à comissão da Leiloeira Oficial.

a. Na hipótese de ser necessária a averbação de incorporação societária, a alteração da denominação social do Credor Fiduciário ou o cancelamento de ônus existentes na matrícula do imóvel, o prazo para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda será contado a partir da efetiva conclusão desses atos.

4. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ocorrerá exclusivamente no cartório designado pelo Credor Fiduciário, cabendo ao arrematante, se necessário, arcar com eventuais custos de deslocamento, bem como providenciar, às suas expensas, a realização da assinatura por meio de videoconferência, com uso de certificado digital ICP-Brasil, quando possível e aceito pelo cartório.

5. O arrematante declara estar ciente e de pleno acordo de que o Credor Fiduciário adota uma minuta padrão para a Escritura Pública de Compra e Venda e/ou para eventual Instrumento Particular, cujas cláusulas, termos e condições não serão objeto de alteração.

6. Para a lavratura da escritura, serão dispensadas as apresentações das Certidões Negativas de Débitos (CND) relativas a tributos municipais.

7. O arrematante obriga-se a, no prazo máximo de **30** (trinta) dias, contados da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, efetuar o registro do título aquisitivo junto ao respectivo cartório de registro de imóveis, bem como promover, no mesmo prazo, a transferência da titularidade dos imóveis perante todos os órgãos de serviços públicos e concessionárias competentes. O descumprimento dessas obrigações sujeitará o arrematante ao dever de indenizar o Credor Fiduciário por eventuais perdas, danos, despesas, encargos e lucros cessantes decorrentes de sua inércia.

8. As chaves do Imóvel, quando desocupado, somente serão entregues ao Arrematante após a lavratura e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

9. O Arrematante declara estar ciente de que é vedada a realização de qualquer construção, benfeitoria ou alteração no Imóvel até a efetiva lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e seu registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

G. CONDIÇÕES GERAIS

1. Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o Horário Oficial de Brasília/DF.

2. Eventuais informações disponibilizadas pelo Credor Fiduciário e/ou pela Leiloeira Oficial, em qualquer meio, possuem caráter meramente informativo e deverão ser obrigatoriamente confirmadas pelos interessados, não sendo admitida, em nenhuma hipótese, qualquer reclamação posterior contra o Credor Fiduciário ou a Leiloeira Oficial a esse título.

3. Não haverá visitação ao Imóvel. Caso seja autorizada a visitação, os interessados serão previamente comunicados.

4. Os valores dos lances mínimos foram fixados em conformidade com o art. 24, parágrafo único, e o art. 27 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como com as cláusulas contratuais, podendo sofrer correção ou alteração, a exclusivo critério do Credor Fiduciário, até as datas de realização dos leilões.

5. Os bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação, publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham os imóveis, não cabendo ao Credor Fiduciário qualquer responsabilidade, inclusive quanto à existência, retirada ou estado de conservação de tais bens.

6. As descrições dos imóveis constantes deste edital, bem como daquelas veiculadas no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, são meramente enunciativas, cabendo ao arrematante, de forma exclusiva, proceder à conferência e confirmação das informações, metragens, características e demais dados dos imóveis, mediante consulta direta à matrícula imobiliária disponibilizados no referido portal, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra o Credor Fiduciário ou a Leiloeira Oficial.

7. O Credor Fiduciário e a Leiloeira Oficial reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas no presente edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.

8. Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e no Portal de Leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus, estado físico, documental ou jurídico dos imóveis objetos do leilão.

9. Nos termos do art. 448 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), a hipótese de evicção de direito ficará restrita exclusivamente ao valor efetivamente pago a título de arrematação, não sendo devida, em qualquer hipótese, indenização, reparação por danos, juros, correção monetária ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial, e somente será devida, na hipótese de decisão judicial anulatória da venda, com o devido trânsito em julgado da ação.

10. As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de Leiloeiro Oficial no Brasil.

11. Os editais de leilão foram devidamente publicados em jornal de ampla circulação, em meio físico e digital, no local do imóvel, em conformidade com as cláusulas contratuais.

Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos diretamente no escritório da Leiloeira Oficial, situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, por meio dos telefones **(19) 3794-2044** e **(11) 97577-0485** (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Angela Pecini Silveira – Leiloeira Oficial – Matrícula JUCESP nº 715.

****