EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 25.424.046/0001-69, e **TGRJ-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 27.344.273/0001-00, na qualidade de Promitentes Vendedoras, nos termos do art. 63, §§1º ao 5º da Lei Federal nº 4.591/64, combinado com o art. 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº 4.864/65, e com as 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 ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessas de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial relativos às frações ideais dos respectivos terrenos e partes construídas que correspondem às Unidades Autônomas descritas no presente edital.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **28 de abril de 2026**, às **15h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores aos valores iniciais estipulados para as Unidades Autônomas, seguir-se á, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **28 de abril de 2026**, às **16h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS:

Constituem objetos do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial relativos às frações ideais dos respectivos terrenos e partes construídas que correspondem às Unidades Autônomas descritas no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores iniciais estabelecidos.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação das Unidades Autônomas leiloadas, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação à COMITENTE e nem à Leiloeira Oficial**;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres das Unidades Autônomas que serão leiloadas, 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. Os eventuais débitos que recaiam sobre as Unidades Autônomas leiloadas, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES E DEPOIS** da data dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
4. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual lavratura de Ata Notarial, cancelamento de registro de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial, 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;

5. **UNIDADES CONCLUÍDAS E DESOCUPADAS.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação da unidade será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos.
6. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento de Promessa de Venda e Compra originária, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões;
7. 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 abaixo descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário;
8. O Arrematante receberá os imóveis no estado em que se encontram, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reparos;
9. O termo de quitação de hipoteca será entregue em até 180 dias a contar da data da arrematação, sendo que o cancelamento da hipoteca na matrícula ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação das Unidades Autônomas;
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, mat. JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509;
    a. 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/;
    b. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às **COMITENTES** e nem à Leiloeira Oficial;
4. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online 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 lanços;
    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;
    d. Ao final do leilão, o bem será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor do lance inicial estabelecido.
5. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, as **COMITENTES** poderão exercer o direito de preferência nas aquisições das Unidades Autônomas.
    a. Na hipótese do não exercício da preferência pelas **COMITENTES** no prazo de 24h, restará validada a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante;

6. A arrematação se concretizará mediante o pagamento **À VISTA** do preço pelo Arrematante, por meio de TED, no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária indicada pelas **COMITENTES**, e informado pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão;

7. 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 TED, e no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser oportunamente disponibilizada pela Leiloeira Oficial;

8. 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;

9. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:

   a. O Auto de Arrematação somente será emitido, assinado e 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. Para unidades concluídas, a Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até **90 (noventa) dias**, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;

   c. As chaves das unidades concluídas e desocupadas serão entregues após a lavratura da escritura de venda e compra;

   d. O Arrematante tem ciência de que a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será realizada em cartório parceiro da **COMITENTE** e de que cada cartório possui uma 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 fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria **nas Unidades Autônomas** até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis, devendo observar todas as regras da convenção do condomínio;

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

11. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/64, bem como com o quanto estipulado pelas partes nos Instrumentos objetos da presente execução extrajudicial, e poderão sofrer eventual alteração e/ou correção até a data dos leilões;

12. Os interessados, ao participarem do leilão, declararam 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;

13. As **Comitentes** e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar a qualquer momento, correções e atualizações do presente Edital de Leilão;

14. 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 ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;

15. 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 ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

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

Comitentes:
TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 25.424.046/0001-69.
TGRJ-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 27.344.273/0001-00.

*****

ANEXO I

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1- **APARTAMENTO Nº 76, SITUADO NO 7º PAVIMENTO, DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – TORRE 1, DO EMPREENDIMENTO "UNIVERSO TATUAPÉ – CONDOMÍNIO ÓRBITA".**

Áreas e Fração:

- Privativa Coberta: 51,570m²
- Privativa Descoberta: 0,000m²
- Privativa Total: 51,570m²
- Comum Coberta: 14,340m²
- Comum Descoberta: 4,707m²
- Comum Total: 19,047m²
- Total: 70,617m²
- Coeficiente de proporcionalidade de 0,002332.

Localização da unidade: à Avenida Celso Garcia, nº 5.040, 27º Subdistrito - Tatuapé, São Paulo/SP, CEP: 03064-000.

Matrícula Imobiliária nº 363.449 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

UNIDADE CONCLUÍDA E DESOCUPADA

Valores Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 471.560,21
- **2º Público Leilão:** R$ 285.887,34

Comitente: TGSP-34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 25.424.046/0001-69.

Promitente Comprador: Marcelo Rodrigues Zacarkim – CPF nº 692.708.991-87.

2- **APARTAMENTO Nº 1108, DO BLOCO Nº 03, DO EMPREENDIMENTO "EAST SIDE MÉIER – HARMONY".**

Fração:

- Fração Ideal de 0,002710% do Terreno, com direito de uso indistinto e indeterminado de 01 vaga de garagem, para estacionamento de veículo de passeio, coberta ou descoberta, situada no 1º ou 2º pavimento destinado a estacionamento.

Localização da unidade: à Rua José Bonifácio, nº 140, Freguesia de Engenho Novo, Todos os Santos, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20770-240.

Matrícula Imobiliária nº 109.750 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

UNIDADE CONCLUÍDA E DESOCUPADA

Valores Iniciais:

- **1º Leilão:** R$ 489.658,31
- **2º Leilão:** R$ 434.179,46

Comitente: TGRJ-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 27.344.273/0001-00.

Promitentes Compradores:

- Newton de Souza – CPF nº 155.044.927-34.
- Espólio de Lygia Maria Neves de Souza – CPF nº 082.628.737-93.
- Rodrigo Neves de Souza – CPF nº 079.958.367-75.

A venda das Unidades Autônomas acima descritas será realizada na modalidade AD CORPUS, 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 no registro imobiliário.

*****