

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

V HASTE SPE TERRENISTA 1 LTDA., inscrita no CNPJ nº 39.743.093/0001-80, 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, o bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DO DEVEDOR FIDUCIANTE:

- **FERNANDO HENRIQUE DA SILVA SANTOS** – CPF nº 383.057.268-94

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito 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 **29 de novembro de 2024, às 09h15**, ocasião na qual o imóvel será ofertado 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 **03 de dezembro de 2024, às 09h15**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DO ÔNUS:

- 1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como ações judiciais em andamento e eventuais dívidas pendentes sobre o bem 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 do bem arrematado.
- 3) Débitos de IPTU e Condomínio existentes e no limite apurado **ATÉ** as datas dos leilões serão pagos pela Credora Fiduciária. Os valores não apurados e os vencidos **APÓS** as datas dos leilões são de exclusiva responsabilidade do Arrematante.
- 4) Na hipótese de arrematação no 1º público leilão, ficará a cargo exclusivo do arrematante a quitação de todos os débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes dos leilões;

- 5) **IMÓVEL DESOCUPADO.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação do imóvel 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.
- 6) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas do Loteamento.
- 7) Imóvel entregue no estado em que se encontra.
- 8) É de responsabilidade exclusiva do Arrematante o levantamento de quaisquer ônus eventualmente gravados na matrícula do imóvel, bem como todas as custas e despesas para o ato.

F. CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) Não haverá visitação no imóvel.
- 2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, por intermédio do portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR.
- 3) Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira (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, 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/
- 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 24 horas 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 24 horas 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 irrevogável.
- 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) Na hipótese da existência de ônus gravados na matrícula do imóvel, como penhoras e indisponibilidades, a lavratura da escritura ficará condicionada ao levantamento das restrições pelo Arrematante, conforme letra **E. DO ÔNUS**, item 8 deste edital. Fica a critério exclusivo da Credora Fiduciária a autorização da lavratura da escritura antes do levantamento das restrições.
- 16) 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 as datas dos leilões.
- 17) **Os interessados têm conhecimento de que o Devedor Fiduciante poderá exercer a preferência adquirindo o imóvel até as datas dos leilões**, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97.
- 18) Para o exercício da preferência, o Devedor Fiduciante deverá 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.
- 19) Na hipótese do exercício da preferência, caberão ao Devedor Fiduciante, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital.
- 20) 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 Credora Fiduciária e nem à Leiloeira.
- 21) 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.

- 22)** 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.
- 23)** 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.

Fica o Devedor Fiduciante **FERNANDO HENRIQUE DA SILVA SANTOS**, inscrito no CPF nº 383.057.268-94, **COMUNICADO** das designações feitas acima, também pelo presente edital, uma vez que se encontra em local desconhecido, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial: ANGELA PECINI SILVEIRA - Leiloeira Oficial - matrícula Jucesp nº 715.

Credora Fiduciária: V HASTE SPE TERRENISTA 1 LTDA. - CNPJ nº 39.743.093/0001-80.

ANEXO I

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO Nº 06, QUADRA Nº 13, LOTEAMENTO “VIVALEGRO”

Medidas e Confrontações:

- Com frente para a Avenida 04 onde mede 10,00m; igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com parte dos Lotes nºs 13 e 14; da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 25,00m, onde confronta do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o Lote nº 05, e do lado esquerdo, de igual orientação, com o Lote nº 07.
- **Área Total de 250,00m²**

Localização do Imóvel: Empreendimento “VIVALEGRO”, localizado em Votorantim/SP.

Matrícula Imobiliária nº 29.805 do Registro de Imóveis de Votorantim/SP.

Cadastro Municipal nº 134248602910000050.

Consolidação da propriedade: 28/10/2024.

Valores:

- **1º Leilão:** R\$ 133.046,31
- **2º Leilão:** R\$ 168.005,20

Credora Fiduciária:

- **V HASTE SPE TERRENISTA 1 LTDA.** - CNPJ nº 39.743.093/0001-80.

A venda do imóvel acima descrito 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.
