

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

AGRE RIBEIRÃO PRETO URBANISMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.140.347/0001-93, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 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:

- **GUILHERME DE SOUZA FREITAS**, inscrito no CPF nº 341.783.148-23.

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 10h15**, 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 10h15**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a Credora Fiduciária analisará propostas de valores inferiores ao do lance mínimo, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DOS 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 Vendedora e nem à Leiloeira;**
- 2) Os débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes e após os leilões correrão por conta do Arrematante;
- 3) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, nelas incluídas a emissão de matrículas e a emissão de certidões, inclusive da Vendedora, para lavratura e registro da escritura, ITBI e despesas com escritura e registro, incluindo todas as despesas a partir das datas dos leilões;
- 4) **IMÓVEL DESOCUPADO.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação e a regularização de eventual construção serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos, taxas e imposto decorrentes de tais atos;
- 5) O arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas do loteamento;

- 6) O imóvel será entregue no estado em que se encontra;
- 7) Constam **Penhoras** dos direitos sobre o imóvel, averbadas sob nºs 7, 8, 9 e 10 na matrícula, as quais não impedem a realização dos leilões, sendo que a baixa das averbações ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato.

F. **REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO**

- 1) Não haverá visitação no imóvel;
- 2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula 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) 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;
- 8) Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a Credora Fiduciária analisará propostas de valores inferiores ao do lance mínimo, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.
 - a. Referidas propostas deverão ser enviadas pelo próprio sistema disponível no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR;
 - b. Somente serão consideradas as propostas que forem enviadas pelo sistema do Portal de Leilões Online e **ANTES** do encerramento dos leilões;
 - c. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para o imóvel será encaminhada para a análise da Credora Fiduciária;
 - d. Propostas para pagamento **À VISTA** terão preferência sobre eventuais propostas para pagamento parcelado/financiado;
 - e. Na eventualidade de contraproposta formulada pela Credora Fiduciária, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, nos termos do item c., acima, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pela Credora Fiduciária.
- 9) 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/**;
- 10) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira Oficial;
- 11) 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;

- 12) 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;
- 13) 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) destinado 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;
- 14) O auto de arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável;
- 15) O auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira;
- 16) Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva;
- 17) 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;
 - a. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - b. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - c. 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 aos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis, bem como para efetuar a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob a pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - d. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de ações judiciais, penhoras, arrestos e outros ônus que possam recair sobre a matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
- 18) Eventuais informações disponibilizadas pela Vendedora ou pela Leiloeira, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;
- 19) Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o parágrafo único do artigo 24 e artigo 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97, e poderão ser corrigidos e alterados até as datas dos leilões;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) 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;

- 23) 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 ações judiciais 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;
- 24) 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;
- 25) 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;
- 26) As demais condições dos leilões 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;
- 27) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos junto ao portal da Pecini Leilões. www.pecinileiloes.com.br. Informações pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br, telefone nº (19) 3295-9777 e WhatsApp nº (11) 97577-0485. Av. Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP;

Fica o Devedor Fiduciante **GUILHERME DE SOUZA FREITAS** – CPF nº 341.783.148-23, **COMUNICADO** das designações feitas acima, também pelo presente edital, tendo em vista que se encontra em lugar ignorado, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial:

ANGELA PECINI SILVEIRA – Leiloeira Oficial – Matrícula JUCESP nº 715.

Credora Fiduciária:

AGRE RIBEIRÃO PRETO URBANISMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.140.347/0001-93.

ANEXO I

DO IMÓVEL

LOTE Nº 24, QUADRA “Q”, DO LOTEAMENTO AGRA RIBEIRÃO PRETO.

Medidas e confrontações:

- 11,00m com a Rua Evandro Alberto de Oliveira Bonini;
- 30,00m com o Lote nº 25;
- 11,20m com a Avenida Oscar Niemeyer;
- e 30,03m com o Lote nº 23.
- **Área total de 333,14m².**

Imóvel situado em Ribeirão Preto/SP.

Matrícula Imobiliária nº 135.935 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

Cadastro Municipal nº 283.014.

Consolidação da Propriedade em 16/10/2024

Valores:

- **1º Público Leilão:** R\$ 445.847,14
- **2º Público Leilão:** R\$ 595.299,84

Credora Fiduciária:

- **AGRE RIBEIRÃO PRETO URBANISMO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.140.347/0001-93.

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 enunciativas e repetitivas das dimensões constantes nos registros imobiliários.
