

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 10.343.537/0001-08 e **ANTÔNIO WAGNER DA CUNHA HENRIQUES**, CPF nº 006.610.316-91, na qualidade de Credores Fiduciários e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, venderão em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, com escritório na Avenida Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP, a realizar **LEILÕES EXTRAJUDICIAIS ONLINE** para a venda do imóvel descrito no presente edital:

A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **LUCIANO COSTA DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 044.490.016-05
- **LARISSY MENEZES ARAÚJO DE OLIVEIRA COSTA**, inscrita no CPF nº 015.615.016-62.

B. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **27 de novembro de 2024, às 09h30**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores aos valores mínimos estipulados para o imóvel, seguir-se á, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **29 de novembro de 2024, às 09h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos, ocasião na qual o imóvel será vendido pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior aos respectivos valores mínimos estipulados.

C. 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 pelos Credores Fiduciários.

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior aos Vendedores 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, impostos de transmissão, bem como eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem;
3. Os débitos de IPTU e Condomínio existentes e no limite dos valores apurados **ATÉ** as datas dos leilões serão quitados pelos **CREDORES FIDUCIÁRIOS**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores não apurados e os que vencerem **APÓS** as datas dos leilões;
4. **IMÓVEL OCUPADO.** A Desocupação será a cargo do arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;
5. A venda do imóvel 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;

E. CONDIÇÕES DE VENDA:

1. Não haverá visitação do imóvel;

2. Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, sendo que o Eletrônico, por intermédio do portal www.pecinileiloes.com.br;
3. Os lances serão ofertados pela internet, no portal de leilões online www.pecinileiloes.com.br, mediante cadastro prévio dos interessados;
4. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
5. 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;
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 <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes/>;
8. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas aos Credores Fiduciários 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 pelos Credores Fiduciários 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 aos Credores Fiduciários o valor referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinados aos Credores Fiduciários 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 irreatável;
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 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante;
15. O Arrematante se obriga a providenciar no prazo máximo e impreterível de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data da Arrematação, a transferência da titularidade da propriedade para seu nome, através da lavratura da escritura pública definitiva com o competente registro, bem como transferência da titularidade junto a

todos os órgãos de serviços públicos, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do arrematante, que responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados à Vendedora, por sua inércia;

16. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pelos **CREDORES FIDUCIÁRIOS**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
17. 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;
18. Os interessados têm conhecimento de que os Devedores Fiduciantes poderão exercer a preferência adquirindo o imóvel até as datas dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97;
19. Para o exercício da preferência, os Devedores Fiduciantes deverão 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;
20. Na hipótese do exercício da preferência, caberão aos Devedores Fiduciantes, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital;
21. 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 referentes 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 aos Vendedores e nem à Leiloeira;**
22. 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;
23. 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;
24. 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;
25. Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pessoalmente perante o escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP, telefone nº (19) 3295-9777, portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR, ou e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

Ficam os Devedores Fiduciantes **LUCIANO COSTA DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 044.490.016-05 e **LARISSY MENEZES ARAÚJO DE OLIVEIRA COSTA**, inscrita no CPF nº 015.615.016-62, **COMUNICADOS** das designações feitas acima, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

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

Credores Fiduciários: AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 10.343.537/0001-08 e ANTÔNIO WAGNER DA CUNHA HENRIQUES, CPF nº 006.610.316-91.

ANEXO I

IMÓVEL

SALA Nº 308, DA TORRE D, DO CONDOMÍNIO MONTEREY COMERCIAL CAIÇARA

Áreas:

- Privativa Principal/Total de 28,47m²;
- De Uso Comum de 42,60m²;
- Real Total de 71,07m²;
- FIT: 0,002079.

Imóvel localizado à Avenida Del Rey, nº 111, Belo Horizonte/MG.

Matrícula Imobiliária nº 119.805 do 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

Índice Cadastral nº 825034A003 3374.

Consolidação da propriedade em 01/10/2024

IMÓVEL OCUPADO

Valores:

- **1º Público Leilão:** R\$ 450.546,13
- **2º Público Leilão:** R\$ 210.081,05

Credores Fiduciários:

AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 10.343.537/0001-08 e **ANTÔNIO WAGNER DA CUNHA HENRIQUES**, CPF nº 006.610.316-91.

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.
