

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

Atualizado em 18/11/2024

As **COMITENTES, LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.936.973/0001-86, e **SALVADOR 2 INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.014.897/0001-14, 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 do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial e Outros Pacto e posterior aditamento, tendo como Promitente Compradora, Rita de Cassia Sousa Lopes, inscrita no CPF sob nº 482.388.805-72.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **26 de novembro de 2024**, às **14h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para a Unidade Autônoma, seguir-se á, após 45 (quarenta e cinco) minutos, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **26 de novembro de 2024**, às **15h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DA UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumento de Promessa de Venda e Compra relativa à fração ideal do respectivo terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma descrita no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação da Unidade Autônoma leiloadada, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação às COMITENTES e nem à Leiloeira Oficial;**

2. É ônus do interessado a verificação de ações em andamento que versem sobre os direitos e deveres relativos à Unidade Autônoma que será leiloada, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das **COMITENTES** e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. **Constam as seguintes Ações Judiciais propostas pela Promitente Compradora** Rita de Cassia Sousa Lopes, inscrita no CPF sob o nº 482.388.805-72, em face das Comitentes, cuja análise deve ser realizada pelo interessado, antes de sua participação nos leilões:
 - **Processo nº 0019145-44.2011.8.05.0001**, da 12ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA.
 - **Processo nº 0522569-95.2015.8.05.0001**, da 11ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador/BA, cuja análises são de responsabilidade dos interessados.
4. O Arrematante arcará com todas as custas e despesas decorrentes da arrematação, bem como custas, despesas, taxas e impostos para transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a lavratura de Escritura de Venda e Compra ou de Cessão de Direitos e Obrigações do título originário, eventual Ata Notarial se necessário, e seus registros, cancelamento de eventual registro de Instrumento de Promessa de Venda e Compra; emissão de matrículas e certidões, inclusive das **COMITENTES**;
5. Todos os débitos *propter rem* (débitos Condominiais; IPTU, taxas, luz, água etc.), existentes **ANTES E DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
6. **UNIDADE OCUPADA.** A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;
7. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária de que se façam necessários serão disponibilizados pela Vendedora ao Arrematante sem prazo para entrega, sendo que caberá ao Arrematante providenciar as averbações e registros que se fizerem necessários;
8. Consta hipoteca (R.03) averbada na matrícula, cuja baixa ficará a cargo do Arrematante;
9. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento de Promessa de Venda e Compra originário, bem como de seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões;
10. A venda da Unidade Autônoma 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;

11. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reparos.

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação da Unidade Autônoma;
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;
4. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões *Online* WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.
5. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
6. 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 lances.
7. 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;
8. 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.
9. 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 na aquisição da Unidade Autônoma.
10. Na hipótese do não exercício da preferência pelas **COMITENTES** no prazo de 24h, restará validada a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante;
11. 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;
12. 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 lance, 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;

13. 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 às **COMITENTES** 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;
14. 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. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, nos prazos estabelecidos na alínea “c”, abaixo;
 - c. A Escritura Pública de Venda e Compra, ou Cessão dos Direitos, serão lavradas no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
 - d. Os débitos de IPTU e condomínio que eventualmente recaiam sobre a unidade arrematada deverão ser quitados pelo Arrematante **ANTES** da lavratura da escritura;
 - e. A escritura somente será realizada em cartório designado pelas **COMITENTES**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - f. O Arrematante tem ciência de que a lavratura da escritura será realizada em cartório parceiro das **COMITENTES** e de que cada cartório possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;
 - g. O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta dias) a contar da data da lavratura da escritura para efetivar seu registro junto aos respectivos 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 às **COMITENTES** e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
 - h. As custas com a lavratura e registro da escritura, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;

- i. O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria **na Unidade Autônoma** até que a e seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;
 - j. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras e outros ônus que possam recair sobre a matrícula das unidades, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;
15. Eventuais informações disponibilizadas pelas **COMITENTES** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados e a elas não caberá qualquer reclamação posterior;
 16. Os interessados, ao participarem do leilão, declaram 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;
 17. 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;
 18. 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/>;
 19. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às **COMITENTES** e nem à Leiloeira Oficial;
 20. 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:

LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ: 07.936.973/0001-86
SALVADOR 2 INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 08.014.897/0001-14

ANEXO I
DO IMÓVEL

UNIDADE AUTONOMA CONDOMINIAL Nº 903, do EDIFÍCIO LAGUNA EAST, do empreendimento “LAGUNA – ALPHAVILLE SALVADOR”

Áreas e Frações:

- Privativa: 79,050m²;
- Comum: 83,822m²;
- Total: 162,872m²;
- Fração Ideal de Terreno: 0,7787%;
- Com direito à vaga nº 172 do 1º Subsolo.

Localização da unidade: Avenida Alpha, Salvador/BA.

Matrícula Imobiliária nº 26.902, 7º Registro de Imóveis de Salvador/BA, na qual consta o registro da Incorporação Imobiliária

Observação: A matrícula da unidade autônoma não foi individualizada.

UNIDADE OCUPADA.

Lances Mínimos:

- **1º Leilão:** R\$ 507.545,89
- **2º Leilão:** R\$ 218.133,98

Leiloeira Oficial:

Angela Pecini Silveira - Leiloeira Oficial - Matrícula JUCESP nº 715

Comitentes:

LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ: 07.936.973/0001-86
SALVADOR 2 INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 08.014.897/0001-14
