

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

GERALDO MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 08.815.645/0001-94 na qualidade de Promitente Vendedora, 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, **AUTORIZA** 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 Promessa de Compra e Venda, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma Condominial descrita no presente edital.

A. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O 1º Público Leilão terá início no dia **18 de novembro de 2024**, às **14h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 30 (trinta) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para a Unidade Autônoma, seguir-se á, após 11 (onze) dias, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **29 de novembro de 2024**, às **14h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 30 (trinta) minutos.

B. DA UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem à Unidade Autônoma Condominial descrita no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos.

Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para a unidade, a **COMITENTE** analisará eventuais propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.

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 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 da Unidade Autônoma que será leiloadada, descrita 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. 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 Es-

critura de Promessa de Compra e Venda e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda eventualmente registrado na matrícula do imóvel, 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, laudêmio, foro e demais despesas, custas e taxas decorrentes de todos os atos necessários para a transferência da propriedade;

4. Os eventuais débitos que recaiam sobre a Unidade Autônoma leiloada, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES E DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
5. O Arrematante arcará com as custas, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, para regularização da construção e benfeitorias, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos e privados;
6. Consta Bloqueio averbado em matrícula (Av.09), o qual não impede a realização dos leilões, sendo que a baixa da averbação ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato;
7. **UNIDADE OCUPADA.** A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como será de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;
8. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento Particular originário, bem como seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões;
9. 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;
10. 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:
 - 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 lances;

- 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**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.
5. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para a unidade, a **COMITENTE** analisará propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, 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 **ANTES** do encerramento dos leilões;
 - c. Somente serão aceitas propostas de valor superior ao da proposta corrente, tendo por incremento mínimo obrigatório o valor informado no site:
 - I. Ao critério exclusivo da **COMITENTE**, poderá ser descartada a proposta ofertada que não tenha por incremento mínimo o valor informado no site.
 - d. Aplicam-se às propostas as mesmas regras estipuladas para o envio de lances no leilão;
 - e. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para o imóvel será encaminhada para a análise da **COMITENTE**;
 - f. Na eventualidade de contraproposta formulada pela **COMITENTE**, 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 pelas **COMITENTE**.
 - g. Na hipótese de não haver proposta enviada pelo portal de leilões, a **COMITENTE** analisará propostas enviadas por e-mail, aplicando-se todas as regras da letra “f”, acima.
6. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, a **COMITENTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição da Unidade Autônoma;
7. Na hipótese do não exercício da preferência pela **COMITENTE** no prazo de 24 horas, restará válida a venda em leilão efetuada em favor do Arrematante;
8. 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 pela **COMITENTE**, e informado pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão;
9. 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;
10. 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;

11. 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 irrevogável;
 - 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 nas letras “c” e “d” abaixo;
 - c. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada 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 Pública de Venda e Compra;
 - e. A lavratura das Atas Notariais e da Escritura Pública de Venda e Compra somente será realizada em cartório designado pela **COMITENTE**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custos de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
 - f. 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;
 - g. 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 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;
 - 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 Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;
 - j. Eventuais Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pela Vendedora ao Arrematante no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial, sendo que caberá ao Arrematante providenciar as averbações e registros que se fizerem necessários;
 - k. 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 do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.
12. Eventuais informações disponibilizadas pela **COMITENTE** e/ou pela Leiloeira Oficial, deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;
13. 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;

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;
15. 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/>;
16. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **COMITENTE** e nem à Leiloeira Oficial;
17. 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 CONTA-TO@PECINILEILOES.COM.BR.

Leiloeira Oficial:

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

COMITENTE:

- **GERALDO MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ: 08.815.645/0001-94.

ANEXO I

DA UNIDADE AUTÔNOMA

APARTAMENTO TIPO Nº 507, DO BLOCO 2, DO EDIFÍCIO “SOUL JARDIM ICARAÍ”

Fração:

- Fração Ideal de Terreno: 0,005376;
- Com direito a 01 vagas no estacionamento.

Localização do Imóvel: Rua Domingues de Sá, nº 453, Niterói/RJ;

Matrícula Imobiliária nº 34.035 do Cartório do 8º Ofício de Niterói/RJ;

UNIDADE OCUPADA.

Valores:

- 1º Leilão: R\$ 1.319.067,35
- 2º Leilão: R\$ 1.136.615,08

Comitente:

- **GERALDO MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ: 08.815.645/0001-94**
