

## **EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO**

**Angela Pecini Silveira**, Leiloeira Oficial 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, autorizada por **LOTEAMENTO JARDIM FORTALEZA BRODOWSKI SPE LTDA.** (atual denominação de LANCHOTI INCORPORADORA LTDA), inscrita no CNPJ nº 20.587.480/0001-46, venderá os imóveis abaixo descritos de sua propriedade, por intermédio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

### **A. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:**

O leilão terá início no dia **21 de novembro de 2024**, às **14h00**, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 30 (trinta) minutos.

### **B. DOS IMÓVEIS:**

#### **01- LOTE Nº 21 da QUADRA Nº 11 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL FORTALEZA**

***Com destinação mista – Residencial e Comercial (lote sem permissão de desdobro)***

#### **Medidas e confrontações:**

- 10,00 metros de frente para a Rua OL-05
- 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 20
- 20,00 metros do lado direito, confrontando com o Equipamento Público Urbano 03
- 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 13
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO: 200,00m<sup>2</sup>**

Endereço: Rua Prefeito Mario Fabbri s/n – Loteamento Residencial Fortaleza, Município de Brodowski/SP.  
Matrícula Imobiliária nº 4.978 do Registro de Imóveis de Brodowski/SP.  
Inscrição Municipal nº 01.03.911.0140.001  
Cadastro nº 00011377

#### **Desocupado**

**AVALIAÇÃO: R\$ 89.000,00**

- **LANCE MÍNIMO: R\$ 49.000,00 – 45% de desconto**

**02- LOTE Nº 06 da QUADRA Nº 23 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL FORTALEZA**

***Com destinação Residencial (lote sem permissão de desdobro)***

**Medidas e confrontações:**

- 10,00 metros de frente para a Rua Maria Aparecida dos Reis Mello (antiga Rua OL-14)
- 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 05
- 20,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 07
- 10,00 metros nos fundos, confrontando com imóvel Sitio Pratinha
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO: 200,00m<sup>2</sup>**

Endereço: Rua Maria Aparecida dos Reis Mello s/n, Loteamento Residencial Fortaleza, Município de Brodowski/SP.

Matrícula Imobiliária nº 5.183 do Registro de Imóveis de Brodowski/SP.

Inscrição Municipal nº 01.03.923.0060.001

Cadastro: 00011591

**Desocupado**

**AVALIAÇÃO: R\$ 89.000,00**

- **LANCE MÍNIMO: R\$ 49.000,00 – 45% de desconto**

**03- LOTE Nº 19 da QUADRA Nº 22 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL FORTALEZA**

***Com destinação Residencial (lote sem permissão de desdobro)***

**Medidas e confrontações:**

- 10,00 metros de frente para a Rua Maria Aparecida dos Reis Mello (antiga Rua OL-14)
- 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 18
- 20,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 20
- 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 06
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO: 200,00m<sup>2</sup>**

Endereço: Rua Maria Aparecida dos Reis Mello s/n, Loteamento Residencial Fortaleza, Município de Brodowski/SP.

Matrícula Imobiliária nº 5.172 do Registro de Imóveis de Brodowski/SP

Inscrição Municipal nº 01.03.922.0050.001

Cadastro nº 00011566

**Desocupado**

**AVALIAÇÃO: R\$ 89.000,00**

- **LANCE MÍNIMO: R\$ 49.000,00 – 45% de desconto**

\*\*\*\*\*

## **REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO**

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel ofertado em leilão, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação aos Vendedores e nem à Leiloeira Oficial.
2. **Imóvel Desocupado**, eventual ocupação irregular, a desocupação é a cargo do Arrematante.
3. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos.
4. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de eventuais averbações 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.
5. O Arrematante arcará com a regularização do imóvel, de eventual construção e benfeitorias, junto a todos os órgãos públicos e privados, arcando com todas as despesas, custas e impostos para o ato.
6. Os débitos de IPTU, água e luz existentes **até** a data do leilão serão quitados pelos Vendedores, ficando o Arrematante responsável por todos os valores que vencerem **após** a data da arrematação.
7. Os Vendedores providenciarão todas as certidões necessárias para a lavratura e registro da Escritura de Venda e Compra. Na hipótese de impossibilidade de apresentação de certidões exigidas no prazo da lavratura da escritura, a arrematação ficará cancelada, não cabendo indenização e reclamação aos Vendedores e a Leiloeira Oficial.
8. 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.
9. O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, sem direito a vistoria e sem direito a qualquer reivindicação.
10. A visitação do imóvel deverá ser requerida pelo interessado por meio de solicitação a ser enviada ao e-mail [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br).
11. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão em questão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.
12. Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade **ONLINE**, por intermédio do Portal de Leilões [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://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.

1. Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), mediante cadastramento prévio dos interessados.
2. 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/>.
3. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas aos Vendedores e nem à Leiloeira Oficial.
4. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.
5. 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 lanços.
6. 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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR).
7. Ao final do leilão, o imóvel será vendido àquele que ofertar o **maior lance**, desde que igual ou superior ao valor dos lances mínimos estabelecidos.
8. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, os Vendedores analisarão 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](http://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 cada um dos imóveis será encaminhada para a análise dos Vendedores;
  - d. Propostas para pagamento **à vista** terão preferência sobre eventuais propostas para pagamento parcelado/financiado;
  - e. Na eventualidade de contraproposta formulada pelos Vendedores, 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 pelos Vendedores;
  - f. Na hipótese de encerramento do leilão sem propostas, os Vendedores analisarão propostas enviadas para o e-mail [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br), ficando a seu critério aceitação, recusa ou negociação.

9. O pagamento da arrematação deverá ser realizado **à vista**, por meio de TED – Transferência Bancária, no prazo de até **24 horas**, a contar da disponibilização dos dados bancários pelos Vendedores.
10. Os Vendedores analisarão proposta por meio de financiamento bancário, mediante Carta de Crédito aprovada por Instituição Financeira, com utilização do FGTS, com sinal de 20% e o saldo por financiado. Para tanto, o interessado deverá apresentar a Carta de Crédito aprovada, com 5 dias antes do leilão. A compra por meio de financiamento ficará à critério exclusivo do interessado, que deverá finalizar o procedimento com o registro na matrícula do imóvel, do contrato de compra e venda junto a Instituição Financeira, no prazo máximo de 60 (sessenta dias), a fim de liberar o recurso para os Vendedores.
11. 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 – Transferência Bancária ou PIX, no prazo de até **24 horas**, a contar da disponibilização dos dados bancários pela Leiloeira Oficial, independente do Arrematante ter optado pelo financiamento.
12. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará, a título de multa, o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo **20,00%** (vinte por cento) destinados os Vendedores 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, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação;
13. Da lavratura do Auto de Arrematação, da Escritura Pública de Venda e Compra:
  - a. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial após 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;
  - c. A Escritura de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo de até **30** (trinta) dias contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial;
  - d. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pelos Vendedores cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;
  - e. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pelos Vendedores possui a minuta padrão da escritura, tanto para pagamento à vista como financiado, as quais foram previamente aprovadas pelos Vendedores, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;

- f. 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 ao respectivo Oficial 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 aos Vendedores e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;
- g. O Arrematante fica ciente que está proibido de efetuar qualquer construção ou benfeitoria no imóvel até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis.
14. Eventuais informações disponibilizadas pelos Vendedores e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior.
15. A descrição do imóvel no presente Edital e no portal da Pecini Leilões é meramente enunciativa, ficando a cargo do Arrematante a confirmação e conferência de medidas e demais dados, por qualquer meio disponível, não cabendo qualquer reclamação aos Vendedores e nem à Leiloeira Oficial.
16. Os interessados, ao ofertarem seus lances, 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 do imóvel.
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, alegação de dano ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial.
18. As demais condições dos leilões obedecerão às normas reguladas pelo Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais.

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos no 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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou, ainda, pelo e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR).

**Leiloeira Oficial:** Angela Pecini Silveira - Leiloeira Oficial - Matrícula JUCESP nº 715

**Vendedores:**

Loteamento Jardim Fortaleza Brodowski SPE Ltda. - CNPJ nº 20.587.480/0001-46

\*\*\*\*\*