EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

API SPE 03 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n. 08.588.175/0001-73, **CHL XXVI INCORPORAÇÕES LTDA.,** inscrita no CNPJ n. CNPJ: 09.000.115/0001-50 e **BIG FIELD INCORPORAÇÕES S/A.,** inscrita no CNPJ n. 09.263.063/0001-05 na qualidade de Promitentes Vendedoras, nos termos do art. 63, §§ 1º ao 5º, da Lei Federal n. 4.591/1964, combinado com o art. 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal n. 4.864/1965, 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 n. 715, com escritório na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, a realizar os Leilões Extrajudiciais para a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outros Pactos, relativos à Fração Ideal do Terrenos e partes construídas que correspondem às Unidades Autônomas Condominiais descritas no presente edital.

A. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **24 de novembro de 2026**, às **09h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores aos valores iniciais estipulados para as Unidades Autônomas, será realizado o **2º Público Leilão**, que terá início no dia **26 de novembro de 2026**, às **09h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS:

Constitui objeto do presente leilão a venda ou eventual adjudicação dos direitos e deveres decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outros Pactos, relativos à Fração Ideal do Terreno e partes construídas que correspondem às Unidades Autônomas Condominiais descritas no ANEXO I deste Edital de Leilão, observados os valores iniciais estabelecidos.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

D. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação das Unidades Autônomas leiloadas, 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 das Unidades Autônomas que serão leiloadas, descritas 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 se responsabiliza pela baixa de averbações relativas a informações de execução de débitos condominiais, penhoras, indisponibilidades e outros gravames que recaem ou venha a recair no futuro na matrícula dos imóveis, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.

4. 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, 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.

5. Os eventuais débitos que recaiam sobre as Unidades Autônomas leiloadas, incluindo os débitos de condomínio e IPTU existentes **ANTES e DEPOIS** das datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

6. **UNIDADES OCUPADAS.** 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. O Arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do título originário, bem como seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões.

8. A venda das Unidades Autônomas 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, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reparos;

E. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS:

1. Não haverá visitação das Unidades Autônomas.

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 n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP n. 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 lanços;

   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 POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

5. A **COMITENTE**, a seu exclusivo critério, poderá optar por receber e analisar propostas condicionais para os Imóveis leiloados:

   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. 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**, poderão ser descartadas as propostas ofertadas que não tenham por incremento mínimo o valor informado no site.

      ii. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para cada Imóvel será encaminhada para a análise da COMITENTE.

      iii. A **COMITENTE** somente analisará propostas com pagamento à vista.

      iv. Na eventualidade de contraproposta formulada pela **COMITENTE**, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pela **COMITENTE**.

      v. Na hipótese de que o leilão se encerre sem nenhuma proposta condicional registrada no Portal de Leilões Online, a **COMITENTE**, a seu exclusivo critério, poderá optar por receber e analisar propostas encaminhadas para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

6. Em conformidade com o artigo 63, § 3º da Lei Federal 4.591/64 e demais disposições aplicáveis a matéria, 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 24horas, restará validada 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, em conta bancária indicada 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 lanço, a qual será paga **à VISTA**, por meio de TED, e no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, em conta bancária indicada pela Leiloeira Oficial ao Arrematante após o encerramento do leilão.

10. 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 à **COMITENTE** e **5,00%** (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. Na falta de pagamento dos demais colocados, ou não havendo outros lances ofertados no leilão, o leilão será considerado negativo e o imóvel automaticamente adjudicado pela **COMITENTE**.

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 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 e de Ata Notarial, nos prazos estabelecidos nas letras “c” e “d” abaixo;

    c. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até **60** (sessenta) 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 da Escritura Pública de Venda e Compra e da Ata Notarial somente será realizada em cartório designado pela **COMITENTE**, 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 escritura e ata notarial, seguirão conforme minuta padrão previamente aprovada pela **COMITENTE**, 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 ao respectivo 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 **COMITENTE** 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.

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 n. 21.981 de 19/10/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 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, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone n. (19) 3794-

2044, pelo *WhatsApp* n. (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 n. 715.

Comitente: **API SPE 03 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ n. 08.588.175/0001-73.

Comitente: **CHL XXVI INCORPORAÇÕES LTDA.** - CNPJ: 09.000.115/0001-50.

Comitente: **BIG FIELD INCORPORAÇÕES S/A.** - CNPJ: 09.263./0001-05.

****

ANEXO I

UNIDADE AUTÔNOMA 1

APARTAMENTO N. 13, 1º PAVIMENTO, TORRE 2 - ORVALHO, DO CONDOMÍNIO "MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES"

Áreas e Frações:

- Área privativa: 137,00m²
- Área de garagem: 21,60m²
- Área de uso comum: 87,29m²
- Área total: 245,91m²
- Fração ideal do terreno: 0,4599%

Localização do Imóvel: Marginal da Rodovia BR-101, Km 201, n. 4.161, Serraria, São José/SC.

Matrícula Imobiliária n. 95.711 do Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC.

Inscrição Imobiliária n. 02.04.026.0094.01.052 (código do imóvel 27188502).

UNIDADE OCUPADA.

Lances Iniciais:

- 1º Leilão: R$ 3.254.839,34
- 2º Leilão: R$ 3.187.950,96

Comitente: API SPE 03 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda. - CNPJ n. 08.588.175/0001-73.

Ficam os promitentes compradores comunicados dos leilões: **THIAGO TRINDADE DA SILVA** - CPF: 776.209.500-44 e **LILIAN DOS SANTOS MACHADO TRINDADE** - CPF: 003.072.870-33.

Consta a existência de ação judicial, cuja análise é de responsabilidade do interessado: i) Processo nº 0133080-68.2013.8.24.0064 da 2ª Vara Cível da Comarca de São José/SC.

UNIDADE AUTÔNOMA 2

APARTAMENTO Nº 107, DO BLOCO Nº 01, DO CONDOMÍNIO ATLANTIS PARK II

Fração ideal de 0,003631, do terreno designado por lote 02, do PAL 47.061.

Localização do Imóvel: Rua Avaré, nº 700, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23045-000.

Matrícula Imobiliária n. 203.995 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Inscrição Imobiliária n. 3142191-0. (código do Logradouro 01261-7).

UNIDADE OCUPADA.

Lances Iniciais:

- 1º Leilão: R$ 593.617,75
- 2º Leilão: R$ 364.304,25

Comitente: **CHL XXVI INCORPORAÇÕES LTDA.** - CNPJ: 09.000.115/0001-50.

Fica o promitente comprador comunicado dos leilões: **JASIEL FARIAS DE BRITO** - CPF: 866.066.627-53.

UNIDADE AUTÔNOMA 3

APARTAMENTO Nº 705, 7º PAVIMENTO, DA TORRE Nº 05, DO CONDOMÍNIO MOCHUARA RESIDENCIAL CLUBE

Áreas e Frações:

- Área privativa: 64,95m²
- Área Real Comum De Divisão Não Proporcional: 10,35m²
- Área Real Comum De Divisão Proporcional: 33,39m²
- Área Real Total:108,69m²
- Fração ideal do terreno: 0,001830, direito a uma vaga de garagem coletiva

Localização do Imóvel: Rua Nossa Senhora Aparecida, s/nº, Bairro Dom Bosco, Município De Cariacica/ES.

Matrícula Imobiliária n. 15.127 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Cariacica/ES.

Inscrição Imobiliária n. 34144-54-42-0280-436 (Id. Físico 50501162).

UNIDADE OCUPADA.

Lances Iniciais:

- 1º Leilão: R$ 330.132,59
- 2º Leilão: R$ 182.092,55

Comitente: **BIG FIELD INCORPORAÇÕES S/A.** - CNPJ: 09.263.063/0001-05.

Fica a promitente compradora comunicada dos leilões: **DANIELA FERREIRA**- CPF: 143.935.847-83.

Constam indisponibilidades averbadas sob os nºs 02 e 03 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.