EDITAL DE LEILÃO E REGRAS GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

ANGELA PECINI SILVEIRA, matrícula JUCESP nº 715, com escritório a Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada pelas Vendedoras informadas no **Anexo I** deste Edital de Leilão, venderá os imóveis abaixo descritos, por intermédio de **LEILÃO ONLINE**, o qual se realizará conforme as prescrições a seguir estabelecidas:

A. DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

O leilão terá início na data informada no **Anexo I** deste Edital de Leilão, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 60 (sessenta) minutos**.

B. DOS IMÓVEIS:

Constitui objeto do presente leilão a venda dos bens imóveis descritos no **Anexo I** deste Edital de Leilão, observados os valores mínimos estabelecidos pelas Vendedoras.

Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, as Vendedoras analisarão propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitarem ou recusarem tais propostas.

C. MODALIDADE DO LEILÃO:

O leilão dos imóveis descritos no **Anexo I** será realizado tão somente na modalidade ***ONLINE***.

D. ANTES DE PARTICIPAR DO LEILÃO E OFERTAR SEU LANCE OU PROPOSTA, O INTERESSADO DEVERÁ OBRIGATORIAMENTE ATENTAR PARA AS ONUS, REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO.

E. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas pendentes sobre os bens não descritas neste edital e outras possíveis situações que possam constar na matrícula dos imóveis, não cabendo qualquer reclamação posterior às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os imóveis leiloados, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das Vendedoras e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;
3. É ônus do interessado a verificação de todos os débitos propter rem, sejam de condomínio, IPTU, água, luz e demais encargos que recaiam sobre os imóveis, não podendo alegar desconhecimento, não cabendo qualquer responsabilidade para as Vendedoras e para a Leiloeira Oficial;

4. Será de responsabilidade exclusiva do Arrematante a quitação dos débitos propter rem que eventualmente recaiam sobre os imóveis, incluindo os débitos de IPTU; PPI; Condomínio; água e luz existentes **ANTES e DEPOIS** da data da arrematação;

5. As despesas da arrematação correrão por conta do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados, além de eventuais custas, taxas, emolumentos de individualização e emissão de matrícula imobiliária, certidões das Vendedoras, reconhecimentos de firma, autenticações de documentos, se necessário, bem como baixas de averbações e registros na matrícula imobiliária que se façam necessários, além de todos os impostos, taxas e emolumentos referentes ao ato de lavratura e registro da escritura pública de venda e compra;

6. Na eventualidade de Contrato/Escritura/Cessão de Promessa de Venda e Compra registrado na matrícula do imóvel, o Arrematante será responsável pela baixa/cancelamento do registro, incluindo todos os impostos, taxas e emolumentos decorrentes de tal ato;

7. Na eventualidade de Contrato/Escritura com Alienação Fiduciária em Garantia registrada, bem como averbação da consolidação da propriedade averbada na matrícula do imóvel, a Vendedora é responsável pela averbação dos Leiloes Negativos anteriormente realizados;

8. Para os imóveis localizados no estado do Rio de Janeiro, a lavratura de Ata Notarial anterior à escritura de Venda e Compra é obrigatória, e os custos, impostos e despesas serão de responsabilidade do Arrematante;

9. O Arrematante será exclusivamente responsável pela baixa de averbações e registros, relativas a informações de ações judiciais em geral; ações de execução de débitos condominiais; penhoras; indisponibilidades e outros ônus que possam recair sobre as matrículas dos imóveis, ainda que venham a ser gravadas nas matrículas após a data da arrematação, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

10. Todas as informações disponibilizadas e obtidas com as Vendedoras e/ou com a Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser conferidas pelo interessado na participação e aquisição dos bens, a eles não cabendo qualquer reclamação posterior;

11. O Arrematante será exclusivamente responsável pela desocupação dos imóveis que se encontrarem ocupados, ainda que locados, bem como pelas custas e despesas decorrentes de tais atos;

12. Na hipótese de eventual ocupação irregular de desconhecimento por parte das Vendedoras e/ou da Leiloeira Oficial, a desocupação será de responsabilidade do Arrematante;

13. Para lotes de terreno, caberá ao arrematante a regularização de eventuais construções e benfeitorias, devendo arcar com todas as custas, despesas e impostos junto a todos os órgãos competentes, bem como deverá respeitar a regras e restrições urbanísticas e construtivas do loteamento, da municipalidade e dos demais órgãos públicos e privados;

14. Na hipótese de que já exista Ação de Imissão/Reintegração na posse em andamento proposta pelas Vendedoras, caberá ao arrematante ingressar no processo e substituí-las no polo ativo da ação, responsabilizando-se por todos os demais atos do processo judicial a partir da data da arrematação;

15. A venda dos imóveis leiloados 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;

16. O arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra, não cabendo qualquer reclamação, reivindicação ou indenização.

F. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação dos imóveis;

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 poderão 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, os bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

5. Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para algum dos imóveis, as Vendedoras 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;

b. Somente serão consideradas as propostas que forem enviadas pelo sistema do Portal 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 das Vendedoras, poderão ser descartadas e retiradas do portal, as propostas ofertadas que não tenham por incremento mínimo o valor informado no site.

d. Ao final do leilão, a maior proposta apurada para cada um dos imóveis será encaminhada para a análise das Vendedoras;

e. Somente serão consideradas propostas para pagamento **à VISTA**;

f. Na eventualidade de contraproposta formulada pelas Vendedoras, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, nos termos do **Item 5.d.**, acima, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pelas Vendedoras.

6. Na hipótese de que o leilão se encerre sem proposta condicional, serão analisadas propostas enviadas por e-mail e por ordem de recebimento, aplicando-se o mesmo critério do item 5.f acima;

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 às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;

9. A arrematação se concretizará mediante o pagamento **à VISTA** do preço pelo Arrematante, por meio de TED, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas**, a contar do encerramento do leilão, em conta bancária a ser indicada pela Leiloeira Oficial, a qual será informada ao Arrematante após o encerramento do leilão;

10. 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 (vinte e quatro) horas** a contar do encerramento do leilão, em conta bancária a ser indicada pela Leiloeira Oficial;

11. 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 **CREDORA FIDUCIÁRIA** 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 seguirem com a arrematação;

12. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:

a. O Auto de Arrematação somente será emitido e assinado mediante a efetiva confirmação dos créditos 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;

c. A lavratura da 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 propter rem, como IPTU, condomínio, água e luz que eventualmente recaiam sobre o imóvel arrematado deverão ser quitados pelo Arrematante **ANTES** da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra;

e. A lavratura das Atas Notariais e das Escrituras Públicas de Venda e Compra somente será realizada em cartórios designados pelas Vendedoras, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;

f. Na eventualidade de Alienação Fiduciária e averbação da consolidação da propriedade averbada na matrícula do imóvel, a Vendedora será responsável pela averbação dos Leiloes Negativos anteriormente realizados e a Escritura Pública de Venda e Compra do bem somente será registrada após a concretização deste ato;

g. A lavratura das Escrituras Públicas de Venda e Compra serão realizadas em cartórios parceiros das Vendedoras e cada cartório possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações;

h. O Arrematante terá o prazo máximo de **30 (trinta dias)**, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, com exceção do letra "f" supra, 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 pena de ficar configurado o inadimplemento do Arrematante, o qual responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados à Vendedora e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia;

i. As custas com a lavratura e registro da escritura, Atas Notariais, bem como taxas e emolumentos cartoriais, incluindo o ITBI, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;

j. As chaves dos imóveis desocupados somente serão entregues ao Arrematante mediante a lavratura e assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra;

k. O Arrematante fica ciente que é proibido efetuar qualquer construção ou benfeitoria nos imóveis até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis;

l. Termos de Baixa e Quitação de Hipoteca e/ou Termo de Quitação de Alienação Fiduciária que se façam necessários serão disponibilizados pelas Vendedoras aos Arrematantes no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial, cabendo exclusivamente aos Arrematantes as providencias para as averbações e registros necessários;

13. Eventuais informações disponibilizadas pelas Vendedoras e/ou pela Leiloeira deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a eles não cabendo qualquer reclamação posterior;

14. 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 dos imóveis;

15. A Vendedora e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuarem, a qualquer momento, correções, atualizações e Erratas do presente Edital de Leilão e no Anexo I;

16. Nos termos do artigo 448 do Código Civil Brasileiro, fica a evicção de direito restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação do imóvel, não cabendo ao arrematante qualquer indenização ou direito de reaver o valor pago a título de honorários relativo à comissão da leiloeira pública oficial;

17. 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/;

18. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas às Vendedoras e nem à Leiloeira Oficial;

19. 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.

*****

ANEXO I - DOS IMÓVEIS

DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 25/11/2026, às 14h00, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 60 (sessenta) minutos**.

IMÓVEIS:

LOTE 01

APARTAMENTO N. 102, 1º ANDAR, TORRE A, EDIFÍCIO "ORQUÍDEA", CONDOMÍNIO "RESERVA ALPHAVILLE"

Áreas e Frações:

- Área privativa de 131,580 m²;
- Área comum de 181,684 m²;
- Área total de 313,264 m²;
- Fração ideal do terreno de 0,7795%;
- Uso exclusivo de 2 vagas de garagem;

Imóvel situado na Rua Parati (antiga Rua 15), Itapoan, Salvador/BA;

Matrícula Imobiliária n. 31.716 do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA;

Censo Imobiliário n. 645.874-2;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 117.285,42

Vendedoras:

- RESERVA DE ALPHAVILLE SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 06.318.144/0001-77;
- PRAIA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 06.991.661/0001-02;

Observações:

- Consta na matrícula (R-1) promessa de compra e venda em favor de terceiro, rescindida por sentença transitada em julgado no processo n. 0407239-55.2012.8.05.0001. O cancelamento do registro da promessa é de responsabilidade do Arrematante, incluindo custos e emolumentos (item E.6 do Edital).
- Imóvel ocupado: a desocupação e suas despesas são de responsabilidade do Arrematante (item E.11 do Edital).
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 97.057,91 e condomínio de R$ 555.215,29.

LOTE 02

APARTAMENTO N. 404, TORRE 5, "RESIDENCIAL CAMINHO DO MAR"

Áreas e Frações:

- Área privativa de 44,21 m²;
- Área de uso comum de 53,24 m²;
- Área total real de 97,45 m²;
- Fração ideal de 0,003273;
- Direito de uso de 1 vaga de garagem;

Imóvel situado na Rua Basílio da Gama, n. 368, Jardim Limoeiro, Serra/ES;

Matrícula Imobiliária n. 74.711 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Serra/ES;

Inscrição Municipal: 009.6.012.3345.288

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 69.168,03

Vendedora: GOLDFARB 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 11.134.275/0001-34.

Observações:

- Consta na matrícula hipoteca de primeiro grau em favor da Caixa Econômica Federal, constituída para o financiamento da construção do empreendimento. O termo de liberação da unidade será disponibilizado pela Vendedora na forma do item F.12.I do Edital, cabendo ao Arrematante as providências e os custos da averbação do cancelamento.
- A promessa de compra e venda anteriormente firmada com terceiro, não registrada na matrícula, foi extinta extrajudicialmente: a Vendedora a executou nos termos do art. 63 da Lei n. 4.591/1964 e adjudicou a unidade nos leilões realizados em 23/11/2023.
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 1.621,32 e condomínio de R$ 21.925,72.

LOTE 03

APARTAMENTO N. 302, BLOCO 5, CONDOMÍNIO "JARDIM DAS VIOLETAS"

Áreas e Frações:

- Fração ideal de 0,004700746890277980;
- Vaga descoberta n. 82;

Imóvel situado na Rua João Teixeira Lopes, n. 190, Estrela Sul, Juiz de Fora/MG;

Matrícula Imobiliária n. 72.109 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG;

Inscrição Municipal: 100.714/076;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 19.893,92

Vendedora: OURO PRETO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 11.972.487/0001-90.

Observações:

- Consta na matrícula hipoteca de primeiro grau em favor da Caixa Econômica Federal, constituída para o financiamento da construção do empreendimento. O termo de liberação da unidade será disponibilizado pela Vendedora na forma do item F.12.I do Edital, cabendo ao Arrematante as providências e os custos da averbação do cancelamento.
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 26.433,79 e condomínio de R$ 108.777,12.

LOTE 04

SALA N. 518 DO EDIFÍCIO "METROPOLITAIN"

Áreas e Frações:

- Fração de 0,001565 do domínio útil do terreno, FOREIRO ao Município do Rio de Janeiro;

Imóvel situado na Largo do Machado, n. 21, Glória, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária n. 349.832 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ;

Inscrição Municipal: 00-0.816.875/2020-3;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 87.613,78

Vendedora: SPE LARGO DO MACHADO 21 INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. CNPJ: 08.586.178/0001-78

Observações:

- Imóvel em regime de aforamento: a fração corresponde ao domínio útil do terreno, foreiro ao Município do Rio de Janeiro. O laudêmio devido na transferência, o foro e a certidão de aforamento necessária à lavratura da escritura são de responsabilidade do Arrematante.
- Consta na matrícula o TOMBAMENTO PROVISÓRIO do imóvel pelo Município do Rio de Janeiro (Decreto n. 16.608, de 23/04/1998, e ofício n. 16 C/CMPC, de 05/05/1998, da Secretaria Municipal de Cultura). Cabe ao Arrematante observar as restrições decorrentes, inclusive a prévia aprovação do órgão municipal de patrimônio cultural para obras e intervenções nas partes protegidas da edificação.
- A ação n. 0121669-22.2017.8.19.0001, movida pelo espólio do ex-promissário comprador em face da Vendedora, foi julgada improcedente, com trânsito em julgado em 07/08/2020. A ação consignatória n. 0265012-13.2016.8.19.0001 também transitou em julgado e está arquivada.
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 16.251,92 e condomínio de R$ 108.070,73.

LOTE 05

SALA N. 614 DO EDIFÍCIO "METROPOLITAIN"

Áreas e Frações:

- Fração de 0,001484 do domínio útil do terreno, FOREIRO ao Município do Rio de Janeiro;

Imóvel situado na Largo do Machado, n. 21, Glória, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária n. 349.846 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ;

Inscrição Municipal: 00-5.349.790/2024-8;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 59.765,39

Vendedora: SPE LARGO DO MACHADO 21 INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. CNPJ: 08.586.178/0001-78

Observações:

- Imóvel em regime de aforamento: a fração corresponde ao domínio útil do terreno, foreiro ao Município do Rio de Janeiro. O laudêmio devido na transferência, o foro e a certidão de aforamento necessária à lavratura da escritura são de responsabilidade do Arrematante.
- Consta na matrícula o TOMBAMENTO PROVISÓRIO do imóvel pelo Município do Rio de Janeiro (Decreto n. 16.608, de 23/04/1998, e ofício n. 16 C/CMPC, de 05/05/1998, da Secretaria Municipal de Cultura). Cabe ao Arrematante observar as restrições decorrentes, inclusive a prévia aprovação do órgão municipal de patrimônio cultural para obras e intervenções nas partes protegidas da edificação.
- A ação n. 0121730-77.2017.8.19.0001, movida pelo espólio do ex-promissário comprador em face da Vendedora, foi julgada improcedente, com trânsito em julgado em 07/08/2020.
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 13.946,74 e condomínio de R$ 139.943,59.

LOTE 06

SALA N. 410 DO EDIFÍCIO "PONTO NORTE EMPRESARIAL"

Áreas e Frações:

- Fração ideal de 0,003833 do terreno;
- Uso de vaga de garagem (Av.8);

Imóvel situado na Avenida Dom Helder Câmara, n. 5644, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária n. 113.538 do 6º Serviço Registral de Imóveis da Capital/RJ;

Inscrição Municipal: 00-5.030.364/2023-1;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 119.731,90

Vendedora: CHL XLIX INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 10.231.711/0001-20.

Observações:

- Imóvel consolidado em nome da Vendedora por força de alienação fiduciária em garantia, com os leilões negativos e o termo de quitação já averbados na matrícula (Av.13, Av.14 e Av.15).
- Tramita a ação de reintegração de posse n. 0820531-90.2024.8.19.0208, movida pela Vendedora em face da ex-fiduciante. Caso o processo não esteja encerrado na data da arrematação, caberá ao Arrematante ingressar no feito e substituir a Vendedora no polo ativo (item E.14 do Edital).
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 13.660,51 e condomínio de R$ 195.116,56.

LOTE 07

SALA N. 1203 DO EDIFÍCIO "PONTO NORTE EMPRESARIAL"

Áreas e Frações:

- Fração ideal de 0,003740 do terreno;
- Uso de 1 vaga de garagem indistinta (Av.5);

Imóvel situado na Avenida Dom Helder Câmara, n. 5644, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária n. 113.675 do 6º Serviço Registral de Imóveis da Capital/RJ;

Inscrição Municipal: 00-5.030.313/2023-3;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 116.818,59

Vendedora: CHL XLIX INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 10.231.711/0001-20.

Observações:

- A promessa de compra e venda firmada com terceiro (escritura de 17/11/2009, não registrada na matrícula) foi extinta extrajudicialmente: a Vendedora a executou nos termos do art. 63 da Lei n. 4.591/1964 e adjudicou a unidade nos leilões negativos de 28/02/2023 e 13/03/2023.
- Tramitou a ação n. 0046586-49.2012.8.19.0203, movida pelo ex-promissário comprador em face da Vendedora, que foi condenada ao pagamento de multa por atraso na entrega e de indenização; o crédito foi remetido à recuperação judicial do Grupo PDG. O ex-promissário comprador ainda trata o contrato como vigente, mas, até a presente data, não há ação que conteste os leilões. O Arrematante declara ciência de que eventual questionamento poderá afetar a aquisição, hipótese em que a evicção fica restrita ao valor pago na arrematação (item F.16 do Edital).
- Tramita a ação de cobrança de cotas condominiais n. 0019399-46.2015.8.19.0208, movida pelo condomínio em face da Vendedora e do ex-promissário comprador. O débito condominial é de responsabilidade do Arrematante (itens E.3 e E.4 do Edital).
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 19.593,40 e condomínio de R$ 279.099,56.

LOTE 08

CASA N. 11 DO BLOCO 12, EMPREENDIMENTO "VIDA BOA CONDOMÍNIO CLUBE"

Áreas e Frações:

- Fração ideal de 0,001994 para a casa e 0,0001114 para a vaga;
- Direito a 1 vaga de garagem no pavimento térreo, na frente da casa;

Imóvel situado na Estrada Cabuçu de Baixo, n. 900, Guaratiba, Rio de Janeiro/RJ;

Matrícula Imobiliária n. 351.363 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ;

Inscrição Municipal: 3.301.917-5;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 59.634,07

Vendedora: SPE ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA., CNPJ: 09.476.626/0001-43

Observações:

- Consta na matrícula hipoteca de primeiro grau em favor da Caixa Econômica Federal, constituída para o financiamento da construção do empreendimento. O termo de liberação da unidade será disponibilizado pela Vendedora na forma do item F.12.I do Edital, cabendo ao Arrematante as providências e os custos da averbação do cancelamento.
- A promessa de compra e venda anteriormente firmada com terceiros, não registrada na matrícula, foi extinta extrajudicialmente: a Vendedora a executou nos termos do art. 63 da Lei n. 4.591/1964 e adjudicou o imóvel nos leilões negativos de 25/11/2020. O auto de adjudicação identifica o imóvel como Casa n. 11 (178).
- O imóvel está ocupado pelos ex-promissários compradores, que movem em face da Vendedora a ação n. 0005506-68.2013.8.19.0204 (3ª Vara Cível de Bangu), em fase de cumprimento de sentença, na qual pediam também a regularização do habite-se, que já foi concedido em 22/07/2024 e está averbado na matrícula (Av.10). O Arrematante declara ciência de que eventual questionamento poderá afetar a aquisição, hipótese em que a evicção fica restrita ao valor pago na arrematação (item F.16 do Edital).
- Imóvel ocupado: a desocupação e suas despesas são de responsabilidade do Arrematante (item E.11 do Edital).
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): condomínio de R$ 53.855,27.

LOTE 09

APARTAMENTO N. 1203, 12º PAVIMENTO, TORRE A, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "MORADA DE CASCAIS"

Áreas e Frações:

- Área privativa de 62,850 m²;
- Área comum de 53,028 m²;
- Área total de 115,878 m²;
- Fração ideal de 0,004110;

Imóvel situado na Avenida Cascais, n. 99, Vila Ingá, Porto Alegre/RS;

Matrícula Imobiliária n. 52.276 do Ofício de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS;

Inscrição Municipal: 100062364;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 24.337,87

Vendedora: GOLDFARB 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 11.132.814/0001-04.

Observações:

- Consta na matrícula (Av-5) PENHORA do imóvel, no valor de R$ 81.673,94, nos autos do cumprimento de sentença n. 5012751-17.2022.8.21.2001, movido pelo Condomínio Residencial Morada de Cascais em face da Vendedora, por débitos condominiais. A baixa da penhora é de responsabilidade do Arrematante (item E.9 do Edital).
- A promessa de compra e venda anteriormente firmada com terceiro, não registrada na matrícula, foi extinta extrajudicialmente: a Vendedora a executou nos termos do art. 63 da Lei n. 4.591/1964 e adjudicou o imóvel nos leilões negativos de 27/01/2020.
- Tramita a ação n. 5000484-10.2017.8.21.5001, movida pelo ex-promissário comprador em face da Vendedora. A sentença de 10/09/2026 julgou improcedentes os pedidos, e a apelação interposta em 07/10/2026 aguarda julgamento. O ex-promissário comprador faleceu em 11/03/2023, e o imóvel está ocupado por seus sucessores. O Arrematante declara ciência de que eventual reforma da sentença poderá afetar a aquisição, hipótese em que a evicção fica restrita ao valor pago na arrematação (item F.16 do Edital).
- Consta na matrícula hipoteca de primeiro grau em favor da Caixa Econômica Federal, constituída para o financiamento da construção do empreendimento. O termo de liberação da unidade será disponibilizado pela Vendedora na forma do item F.12.I do Edital, cabendo ao Arrematante as providências e os custos da averbação do cancelamento.
- Imóvel ocupado: a desocupação e suas despesas são de responsabilidade do Arrematante (item E.11 do Edital).
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 6.761,43 e condomínio de R$ 134.617,70.

LOTE 10

LOTE DE TERRENO N. 57 DA QUADRA "A" DO LOTEAMENTO "RESIDENCIAL E COMERCIAL AGRE ARARAQUARA"

Áreas e Frações:

- Área total de 1.003,52 m²;
- Frente para a Av. Perimetral A, 16,42 m em curva; fundos para a Rua 12, 16,70 m em curva;

Imóvel situado na Av. Perimetral A, Lote 57, Quadra A, Araraquara/SP;

Matrícula Imobiliária n. 115.280 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP;

Cadastro Municipal 23.189.057;

IMÓVEL OCUPADO

LANCE INICIAL: R$ 56.585,11

Vendedora: AGRE ARARAQUARA URBANISMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 09.942.289/0001-32.

Observações:

- Imóvel consolidado em nome da Vendedora por força de alienação fiduciária em garantia (Av.5 da matrícula, de 15/09/2026). Os leilões da Lei n. 9.514/1997 foram realizados com resultado negativo; a averbação dos leilões negativos e do termo de quitação é de responsabilidade da Vendedora, e a escritura somente será registrada após esse ato (itens E.7 e F.12.f do Edital).
- Lote de terreno: aplica-se o item E.13 do Edital quanto à regularização de construções e benfeitorias e às restrições urbanísticas e construtivas do loteamento.
- Débitos informados pela Vendedora, sujeitos a atualização e de responsabilidade do Arrematante (itens E.3, E.4 e F.12.d do Edital): IPTU de R$ 63.576,32.

*****