

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

Lucas Andreatta de Oliveira, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.116, representante legal da **Leiloesmart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04602-0011, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloesmart.com.br.

1. COMITENTE – VENDEDOR:

ANA PAULA MAGATTI ALVES - CPF/MF 173.774.938-60.

ANGÉLICA CRISTINA MAGATTI MIAMOTO - CPF/MF 213.310.448-80.

ANDRÉIA LETICIA MAGATTI DELALIBERA - CPF/MF 220.711.678-64.

2. LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Severo Penteado, nº 77, Apto 12, Ed. Trocadero, Cambuí, Campinas/SP - CEP: 13025-050 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 12 (doze), localizado no 12º andar do EDIFÍCIO TROCADERO (em construção), situado nesta cidade e la. Circunscrição Imobiliária, à rua Severo Penteado, 77, composto de hall dos elevadores social e de serviço, escada de incêndio, sala de jantar, living e varanda, estar íntimo com varanda, copa, cozinha com despensa, área de serviço com armário embutido, banheiro de serviço e dormitório de serviço, rouparia e quatro suítes sob nºs 1 a 4, todas com banheiro privativo e armários embutidos, sendo que a suíte nº 1 possui também um "closet" privativo, tendo, referido apartamento a área útil de 330,97 ms², área comum de 47,68ms², área total igual a 378,65ms², mais uma fração ideal correspondente a 69,784ms², ou seja, 0,0661 no terreno do edifício que mede: 30,00ms de frente para a rua Severo Penteado; do lado direito 34,33ms, onde confronta com o prédio 55, pela mesma rua; do lado esquerdo 31,64ms, onde confronta com o prédio 95, pela mesma rua; e fundo 34,00ms, onde confronta com os prédios 102 e 92 e parte do terreno dos prédios 118 e 80, todos pela rua Emília Paiva Meira, com a área de 1.055,90ms².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	54.794	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Inscrição Municipal nº	3423.12.69.0112.01012	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 10	05/06/2015	Alienação Fiduciária	Leonor Aparecida Valentin Magatti
AV. 11	28/08/2024	Consolidação de Propriedade	Leonor Aparecida Valentin Magatti
R. 12	25/10/2024	Transmissão de Propriedade Hereditária	Ana Paula Magatti Alves Angélica Cristina Magatti Miamoto Andréia Leticia Magatti Delalibera

Ações

Processo nº

1042025-67.2017.8.26.0114

Sustação de Protesto.

LOTE 01.1 - Localização do Imóvel: Rua Severo Penteado, nº 77, Box 14, Ed. Trocadero, Cambuí, Campinas/SP - CEP: 13025-050 - **Descrição do Imóvel:** BOX DE GARAGEM nº 14 (catorze), localizado no 2º SUBSOLO do EDIFÍCIO TROCADERO (em construção), situado nesta cidade e la. Circunscrição Imobiliária, à rua Severo Penteado, 77, com a área útil igual a 16,00ms², área comum igual a 17,67ms², área total igual a 33,67ms², mais uma fração ideal correspondente a 2,860ms², ou seja, 0,00272 no terreno do edifício que mede:- 30,00ms de frente para a rua Severo Penteado; do lado direito 34,33ms, onde confronta com o prédio 55, pela mesma rua; do lado esquerdo 31,64ms, onde confronta com o prédio 95, pela mesma rua; e fundo 34,00ms, onde confronta com os prédios 102 e 92 e parte do terreno dos prédios 118 e 80, todos pela rua Emília Paiva Meira, com à área de 1.055,90ms².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	54.795	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Inscrição Municipal nº	3423.12.69.0112.01027	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 10	05/06/2015	Alienação Fiduciária	Leonor Aparecida Valentin Magatti
AV. 11	28/08/2024	Consolidação de Propriedade	Leonor Aparecida Valentin Magatti
R. 12	25/10/2024	Transmissão de Propriedade Hereditária	Ana Paula Magatti Alves Angélica Cristina Magatti Miamoto Andréia Leticia Magatti Delalibera

LOTE 01.2 - Localização do Imóvel: Rua Severo Penteado, nº 77, Box 15, Ed. Trocadero, Cambuí, Campinas/SP - CEP: 13025-050 - **Descrição do Imóvel:** BOX DE GARAGEM nº 15 (quinze), localizado no 2º SUBSOLO do EDIFÍCIO TROCADERO (em construção), situado nesta cidade e la. Circunscrição Imobiliária, à rua Severo Penteado, 77, com a área útil igual a 16,00ms², área comum igual a 17,67ms², área total igual a 33,67ms², mais uma fração ideal correspondente a 2,860ms², ou seja, 0,00272 no terreno do edifício que mede:- 30,00ms de frente para a rua Severo Penteado; do lado direito 34,33ms, onde confronta com o prédio 55, pela mesma rua; do lado esquerdo 31,64ms, onde confronta com o prédio 95, pela mesma rua; e fundo 34,00ms, onde confronta com os prédios 102 e 92 e parte do terreno dos prédios 118 e 80, todos pela rua Emília Paiva Meira, com à área de 1.055,90ms².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária n°	54.796	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Inscrição Municipal n°	3423.12.69.0112.01028	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 10	05/06/2015	Alienação Fiduciária	Leonor Aparecida Valentin Magatti
AV. 11	28/08/2024	Consolidação de Propriedade	Leonor Aparecida Valentin Magatti
R. 12	25/10/2024	Transmissão de Propriedade Hereditária	Ana Paula Magatti Alves Angélica Cristina Magatti Miamoto Andréia Leticia Magatti Delalibera

LOTE 01.3 - Localização do Imóvel: Rua Severo Penteadado, nº 77, Box 16, Ed. Trocadero, Cambuí, Campinas/SP - CEP: 13025-050 - **Descrição do Imóvel:** BOX DE GARAGEM nº 16 (dezesseis), localizado no 2º SUBSOLO do EDIFÍCIO TROCADERO (em construção), situado nesta cidade e la. Circunscrição Imobiliária, à rua Severo Penteadado, 77, com a área útil igual a 16,00ms², área comum igual a 17,67ms², área total igual a 33,67ms², mais uma fração ideal correspondente a 2,860ms², ou seja, 0,00272 no terreno do edifício que mede:- 30,00ms de frente para a rua Severo Penteadado; do lado direito 34,33ms, onde confronta com o prédio 55, pela mesma rua; do lado esquerdo 31,64ms, onde confronta com o prédio 95, pela mesma rua; e fundo 34,00ms, onde confronta com os prédios 102 e 92 e parte do terreno dos prédios 118 e 80, todos pela rua Emília Paiva Meira, com à área de 1.055,90ms².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária n°	54.797	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Inscrição Municipal n°	3423.12.69.0112.01029	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 10	05/06/2015	Alienação Fiduciária	Leonor Aparecida Valentin Magatti
AV. 11	28/08/2024	Consolidação de Propriedade	Leonor Aparecida Valentin Magatti
R. 12	25/10/2024	Transmissão de Propriedade Hereditária	Ana Paula Magatti Alves Angélica Cristina Magatti Miamoto Andréia Leticia Magatti Delalibera

LOTE 01.4 - Localização do Imóvel: Rua Severo Penteados, nº 77, Box 17, Ed. Trocadero, Cambuí, Campinas/SP - CEP: 13025-050 - **Descrição do Imóvel:** BOX DE GARAGEM nº 17 (dezesete), localizado no 2º SUBSOLO do EDIFÍCIO TROCADERO (em construção), situado nesta cidade e la. Circunscrição Imobiliária, à rua Severo Penteados, 77, com a área útil igual a 16,00ms2, área comum igual a 17,67ms2, área total igual a 33,67ms2, mais uma fração ideal correspondente a 2,860ms2, ou seja, 0,00272 no terreno do edifício que mede:- 30,00ms de frente para a rua Severo Penteados; do lado direito 34,33ms, onde confronta com o prédio 55, pela mesma rua; do lado esquerdo 31,64ms, onde confronta com o prédio 95, pela mesma rua; e fundo 34,00ms, onde confronta com os prédios 102 e 92 e parte do terreno dos prédios 118 e 80, todos pela rua Emília Paiva Meira, com à área de 1.055,90ms2.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	54.798	1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Inscrição Municipal nº	3423.12.69.0112.01030	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 10	05/06/2015	Alienação Fiduciária	Leonor Aparecida Valentin Magatti
AV. 11	28/08/2024	Consolidação de Propriedade	Leonor Aparecida Valentin Magatti
R. 12	25/10/2024	Transmissão de Propriedade Hereditária	Ana Paula Magatti Alves Angélica Cristina Magatti Miamoto Andréia Leticia Magatti Delalibera

OBS 01: O imóvel encontra-se OCUPADO.

OBS 02: bens móveis não acompanham o imóvel.

OBS 03: Imóvel aceita proposta de financiamento com 20% de entrada.

Débitos tributários: Dívida Ativa até a presente data é REGULAR (out/2024).

Lance Inicial: R\$ 2.999.000,00 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais).

LEILÃO - DATA: O leilão terá início em **07/11/2024** a partir das 10:00 horas com encerramento às 10:00 horas em **26/11/2024** com lance inicial de R\$ 2.999.000,00 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais).

1. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupados, não é possível a visitação.

2. Lances.

Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” www.leiloariasmart.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

3. Como se habilitar para Participar do Leilão.

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida

4. Como Participar do Leilão Online.

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

4.1. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

4.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas,

imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.3. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

4.4. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

5. Proposta para Compra.

5.1. Eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@leiloariasmart.com.br), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

6. Condução do Leilão.

6.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

6.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

6.3. imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

6.4. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

6.5. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br

7. Condições de pagamento:

À VISTA.

- a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em 24 horas após o término do leilão;
- b) Em até 24 horas deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES;

8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

8.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos VENDEDORES, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

- a) **Comissão:** em até 24 horas, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
- b) **Valor da arrematação:** em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES; contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura).
- c) **Não pagamento em 24 horas:** Não ocorrendo o pagamento dos itens acima mencionados no prazo de 24 horas será aplicado multa no importe de 25% (vinte por cento), sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à **CREDORES FIDUCIÁRIA** e 5,00% (cinco por cento) ao **Leiloeiro 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.

8.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

8.3. Para a Arrematação, os VENDEDORES outorgaram a Escritura Pública de Venda e Compra no ato de comprovação do pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago também a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES.

8.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses dos VENDEDORES (ainda que enquadrada nas condições do Leilão) ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

8.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos

VENDEDORES, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

8.6. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos VENDEDORES, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão, exceto débitos de consumo como água, energia, gás etc.

9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

9.1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo de sua inteira responsabilidade por eventual regularização perante o Registro de Imóveis ou Municipalidade, se necessária.

10. Penalidades

10.1. Multa no importe de 25% sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à VENDEDORA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro 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. Considera-se ainda, tal conduta como fraude em que responderá judicialmente e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso

10.2. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

11. Disposições Gerais.

11.1. A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.

11.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo

conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

11.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

11.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

11.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Entrar ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 06 de outubro de 2024.

ANA PAULA MAGATTI ALVES - CPF/MF 173.774.938-60.

ANGÉLICA CRISTINA MAGATTI MIAMOTO - CPF/MF 213.310.448-80.

ANDRÉIA LETICIA MAGATTI DELALIBERA - CPF/MF 220.711.678-64.

LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA
Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 1116