

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA E NOTIFICAÇÃO DE:

CINTIA SACCO COSTA E ALEXANDRE OLIVEIRA COSTA

1º LEILÃO: 29/04/2025 encerramento às 10 horas e 2º LEILÃO: 13/05/2025 encerramento às 10 horas

Local da realização do Leilão: LEILÃO ELETRONICO através do website: www.pineiroleiloes.com.br

PIERRE NOVO PIÑEIRO, Leiloeiro Público Oficial, matrícula nº 00122/96 JUCIS RS, FAZ SABER a todos quantos o presente EDITAL virem ou dele tomarem conhecimento, que realizará o PÚBLICO LEILÃO de forma ON LINE, nos termos do Decreto nº 21.981/32, sua alteração, Lei nº 13.138/2015 e Resoluções Complementares, bem como, nos termos da Lei 9.514/97, art. 27 e parágrafos, devidamente autorizado pelo credor fiduciário SPE BALI INCORPORADORA E IMOBILIARIA LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ 21.478.060/0001-31, com sede na cidade do Rio de Janeiro, conforme contrato de compra e venda com alienação fiduciária (R.1/86.289) celebrado com os devedores/fiduciantes CINTIA SACCO COSTA E ALEXANDRE OLIVEIRA COSTA.

IMÓVEL OBJETO: IMÓVEL DE MATRICULA Nº 86.289, FL. 1 DO LIVRO Nº 02 DO CRI DE RIO GRANDE /RS, descrito como, **Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado no RESIDENCIAL BALI RESIDENCES, situado à Av. Engenheiro Ernesto Otero, nº 100(cem), localizado no lugar denominado Estância Campos da Barra, neste município, constituído do Lote 11 (onze), da quadra 02 (dois),** com área real privativa de 250,21m²(duzentos e cinquenta metros e vinte e um decímetros quadrados), área de uso comum de 184,66m²(cento e oitenta e quatro metros e sessenta e seis decímetros quadrados), área real total de 434,87m²(quatrocentos e trinta e quatro metros e oitenta e sete decímetros quadrados) e coeficiente de proporcionalidade de 0,00898, localizado na rua Padang, distante 55,00m(cinquenta e cinco metros) da esquina com a Av. Bali, com as seguintes medidas e confrontações: ao sudeste, frente em linha reta de extensão de 0,50m(cinquenta centímetros) e arco de extensão de 10,69m(dez metros e sessenta e nove centímetros), com a rua Padang; ao sudoeste, em 24,76m(vinte e quatro metros e setenta e seis centímetros), com a área Non Aedificandi 01; ao noroeste, fundos, em 10,50m(dez metros e cinquenta centímetros), com o lote 22 (vinte e dois) e ao nordeste em 25,00m(vinte e cinco metros), com o lote 12(doze). OBSERVAÇÕES: R.1/86.289 em 08/09/2023 de COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIARIA; R.2/86.289 em 08/09/2023 de ALIENAÇÃO FIDUCIARIA, CREDORA/FIDUCIARIACOSTA: SPE BALI INCORPORADORA E IMOBILIARIA LTDA. E DEVEDORES/FIDUCIANTES: CINTIA SACCO COSTA e ALEXANDRE OLIVEIRA COSTA; Av.8/86.289 em 28/11/2024 de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA em nome da credora SPE BALI INCORPORADORA E IMOBILIARIA LTDA.

1º LEILÃO: 29/04/2025 com início às 08h 00min e encerramento as 10h 00min. Com lance mínimo igual ou superior a R\$ 172.869,92 (cento e setenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa e dois centavos), valor de avaliação do imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária (R.2/86.289) e o disposto no art.24, inciso VI da Lei 9.514/97. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro até o horário de encerramento. Caso não haja licitante em primeiro leilão, o certame permanecerá aberto até a data do 2º leilão;

2º LEILÃO: 13/05/2025 com início às 08h 00min e encerramento as 10h 00min. A venda será feita a quem maior lance oferecer, sendo considerado como lance mínimo o valor igual ou superior, ao do valor atualizado da dívida e despesas a R\$ 164.153,33 (cento e sessenta e quatro mil reais, cento e cinquenta e três reais e trinta e três centavos), Nos termos do art.27, paragrafo 2º da Lei 9.514/97, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação

fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Em ambos os leilões será observada a regra contida no art.21 da resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ: "Sobrevindo lance nos 3(três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3(três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Local da realização do Leilão: LEILÃO ELETRONICO através do website: www.pineiroleiloes.com.br

Os interessados em participar do leilão(online), deverão se cadastrar no site www.pineiroleiloes.com.br, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro, com mínimo de 24hs de antecedência do leilão, recebendo no e-mail cadastrado a confirmação de habilitação.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

1. DOS LANCES E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO 1.1 - Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, razão pela qual, os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma. 1.2 - O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote. 1.3 - Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se, assim, o ato.

2. DOS LANCES ONLINE 2.1 - Poderão ser realizados a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação do presente edital. 2.2 – O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante o Leiloeiro Público Oficial, Pierre Novo Piñeiro, mat. 00122/96 JUCIS RS, no sítio eletrônico (site na internet): www.pineiroleiloes.com.br 2.3 - O interessado em participar do leilão na modalidade online deverá cadastrar-se previamente no site www.pineiroleiloes.com.br , com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data do evento, de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico. 2.4 - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site www.pineiroleiloes.com.br, quais sejam: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva. 2.5 - A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. 2.6 - As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro online aprovado, automaticamente, estarão outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação. 2.7 - Os Lanços Online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. 2.8 - O maior lance registrado até o momento da abertura do leilão será declarado vencedor se após o prazo de 30 (trinta) segundos da abertura do lote pelo leiloeiro não houver oferta de lance superior. Caso dentro dos 30(trinta) segundos seja registrado no sistema lance superior, o leiloeiro aguardará novamente o prazo de 30 (trinta) segundos, e assim sucessivamente até que dentro deste tempo não haja lance superior, quando declarará vendido o lote ao arrematante do maior lance. 2.9 - Recomenda-se que o participante dê seu lance com bastante antecedência ao fechamento do leilão. Em caso de instabilidade no acesso do participante, nos últimos minutos do leilão, impedindo o envio de novos lances, não será anulado o

leilão, uma vez que é disponibilizada, no portal do leiloeiro, a ferramenta de “lance automático”, que realiza lances sucessivos até o limite indicado pelo participante e apenas o suficiente para superar o lance anterior. Assim, o participante, ao não utilizar a referida ferramenta e esperar o último momento para enviar o lance manual, assume o risco do resultado, no caso de falha sistêmica.

3. DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO 3.1 - O referido imóvel encontra-se em nome de SPE BALI INCORPORADORA E IMOBILIARIA LTDA, e será vendido mediante pagamento à vista, no prazo de 24h após a realização do leilão, por depósito em conta fornecida pelo Leiloeiro no ato da compra. 3.2 - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, à vista, no prazo de 24h após a realização do leilão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981 de 19/10/32) o qual não está incluso no montante do lance.

4. DAS ADVERTÊNCIAS 4.1 - As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, o(s) bem(ns) relacionados para o leilão serão vendidos no estado e condições em que se encontram e sem garantia, sendo que as informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Não cabendo ao leiloeiro ou ao comitente a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do(s) bem(ns) arrematado(s), pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento da situação do(s) bem(ns), ou o risco consciente do arrematante, não sendo aceita, a esse respeito, qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lance/proposta. 4.2 - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, bem como, em se tratando de bens imóveis, de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 4.3 – O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência até a data do segundo leilão, conforme art. 27, § 2-B da Lei 9.514/97, pelo preço correspondente ao valor devido, acrescido de 5% da comissão do Leiloeiro. 4.4 - Havendo suspensão dos leilões designados, em virtude de acordo ou quitação da dívida pelo devedor, este terá que arcar com o pagamento das custas do leiloeiro, que será de 5% sobre o valor do acordo estabelecido ou da dívida paga. 4.5 – O Leiloeiro e a Comitente não se responsabilizam por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do bem, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lance/proposta. 4.6 – Fica a cargo do arrematante a desocupação do imóvel, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes. 4.7 – Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, especialmente dívidas condominiais e tributos (IPTU e quaisquer taxas incidentes sobre o imóvel), devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente. 4.8 - Ao(s) arrematante(s) compete(m) requerer; aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), não cabendo desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus. 4.9 - Serão de responsabilidade do arrematante, despesas relativas à transferência do(s) imóvel(is), tais como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, emolumentos e outras despesas pertinentes. 4.10 - O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou

comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

4.11 - Durante a realização do leilão, o participante ou o devedor fiduciante que exercer o direito de preferência e impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, além da reparação cível, artigos 186 e 927 do Código Civil, está sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F, 337-K e 358 do Código Penal.

O Leiloeiro e a SPE BALI INCORPORADORA E IMOBILIARIA LTDA, estão habilitados a fornecer aos interessados informações pormenorizadas sobre o imóvel que será leiloadado. Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com os bens a serem leiloados poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail: pierreleiloeiro@gmail.com, site: www.pineiroleiloes.com.br, ou pelos telefones (53) 99971-1734 e (53)99936-4612. Ficará à disposição das partes no site www.pineiroleiloes.com.br o resultado do leilão, por 24 (vinte e quatro) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência. SPE BALI INCORPORADORA E IMOBILIARIA LTDA / Pierre Novo Piñeiro Leiloeiro Público Oficial – mat. 00122/96 JUCIS RS