

## EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

**PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 24.191.566/0001-06, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal 9.514/97, e posteriores alterações, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

### **A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:**

- **RAFAEL JUNIOR BENEDITO LEAL** – CPF nº 416.271.528-90
- **JESSICA DE ARAUJO MAGALHÃES LEAL** – CPF nº 390.416.328-08

### **B. DO IMÓVEL:**

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores mínimos estabelecidos pela Credora Fiduciária.

### **C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:**

O **1º Leilão** terá início no dia **21 de março de 2025, às 11h15**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos. Não havendo lances, será encerrado o 1º Leilão.

Na hipótese de não haver lances no 1º Leilão, o **2º Leilão** terá início no dia **25 de março de 2025, às 11h15**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

### **D. MODALIDADE DO LEILÃO:**

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

### **E. DO ÔNUS:**

- 1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como ações judiciais em andamento e eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira.**
- 2) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado.
- 3) Os débitos de IPTU existentes e no limite apurado **ATÉ** as datas dos leilões serão pagos pela Credora Fiduciária. Os valores não apurados e os vencidos **APÓS** as datas dos leilões são de exclusiva responsabilidade do Arrematante.
- 4) Na hipótese de arrematação no 1º público leilão, ficará a cargo exclusivo do arrematante a quitação de todos os débitos de IPTU vencidos antes dos leilões.

- 5) **IMÓVEL DESOCUPADO.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação do imóvel e a regularização de eventual construção serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos.
- 6) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas do Loteamento.
- 7) Imóvel entregue no estado em que se encontra.
- 8) É de responsabilidade exclusiva do Arrematante o levantamento de quaisquer ônus eventualmente gravados na matrícula do imóvel, bem como todas as custas e despesas para o ato.

**F. CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1) Não haverá visitação no imóvel.
- 2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, por intermédio do portal [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR).
- 3) Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira ([WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR)), em catálogos ou qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.
- 4) Os lances serão ofertados pela internet, no portal de leilões *online* [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), mediante cadastro prévio dos interessados.
- 5) Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.
- 6) Não serão admitidos lances enviados via e-mail.
- 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 [WWW.PECINILEILOES.COM.BR/DUVIDAS-FREQUENTES/](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR/DUVIDAS-FREQUENTES/)
- 8) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira Oficial.
- 9) **O pagamento do valor da arrematação será à VISTA e no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão**, o qual deverá ser realizado por meio de TED para a conta bancária informada pela Credora Fiduciária após o encerramento do leilão.
- 10) **A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, a qual deverá ser paga à VISTA e no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão**, por meio de TED para a conta bancária informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.
- 11) Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira no prazo estipulado, a venda será desfeita e poderá ser direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o Arrematante que der causa ao cancelamento da venda em leilão pagará à Credora Fiduciária o valor referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da

arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinados à Credora Fiduciária e 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil.

- 12) O auto de arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável.
- 13) O auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva.
- 14) A escritura definitiva de venda e compra será lavrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante.
- 15) Na hipótese da existência de ônus gravados na matrícula do imóvel, como penhoras e indisponibilidades, a lavratura da escritura ficará condicionada ao levantamento das restrições pelo Arrematante, conforme letra E. DO ÔNUS, item 8 deste edital. Fica à critério exclusivo da Credora Fiduciária a autorização da lavratura da escritura antes do levantamento das restrições.
- 16) Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o parágrafo único do artigo 24 e art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97, e poderão ser corrigidos e alterados até as datas dos leilões.
- 17) **Os interessados têm conhecimento de que os Devedores Fiduciantes poderão exercer a preferência adquirindo o imóvel até as datas dos leilões**, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97.
- 18) Para o exercício da preferência, os Devedores Fiduciantes deverão efetuar o pagamento do valor para o exercício da preferência até a data do 2º leilão (dia e hora), e da comissão do leilão de 5% calculado sobre o valor do exercício da preferência.
- 19) Na hipótese do exercício da preferência, caberão aos Devedores Fiduciantes, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital.
- 20) Os participantes declaram tacitamente, que tomaram ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente ou não, de eventuais ações judiciais em andamento referente ao imóvel objeto dos leilões, que o imóvel poderá ser objeto de ação judicial posteriormente aos leilões, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o mesmo não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e nem à Leiloeira.
- 21) A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação do imóvel, em consonância com o artigo 448 do Código Civil Brasileiro, não cabendo ao arrematante qualquer indenização ou direito de reaver o valor pago a título de honorários relativo à comissão da leiloeira pública oficial.

**22)** Os participantes declaram tacitamente 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.

**23)** 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](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou, ainda, pelo e-mail [CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR).

Ficam os Devedores Fiduciantes **RAFAEL JUNIOR BENEDITO LEAL** – CPF nº 416.271.528-90 e **JESSICA DE ARAUJO MAGALHÃES LEAL** – CPF nº 390.416.328-08, **COMUNICADOS** das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

**Leiloeira Oficial: ANGELA PECINI SILVEIRA** - Leiloeira Oficial - matrícula Jucesp nº 715.

**Credora Fiduciária: PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA.** - CNPJ nº 24.191.566/0001-06.

\*\*\*\*\*

**ANEXO I**

**IMÓVEL**

**LOTE DE TERRENO Nº 07, QUADRA “Q”, LOTEAMENTO “PARQUE DOS RESEDÁS”**

**Medidas e Confrontações:**

- Pela frente, divide com a Rua 10 (Dez – Trecho 02), medindo 8,78m;
- Pelo lado direito, de quem desta via pública olha para o imóvel, divide com o Lote nº 06 (Matrícula nº 84.184), medindo 20,00m;
- Pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o Lote nº 08 (Matrícula nº 84.186), medindo 20,00m;
- E finalmente pelos fundos, divide com parte dos Lotes nºs 18 (Matrícula nº 84.196), medindo 2,09m, e 19 (Matrícula nº 84.197), medindo 6,96m;
- Distanto cerca de 39,03m do início da curva de confluência da esquina com a Rua 09 (Nove – Trecho 02).
- **Área Total de 178,26m<sup>2</sup>.**

Localização do Imóvel: Empreendimento **PARQUE DOS RESEDÁS**, situado na cidade e comarca de Presidente Prudente/SP.

Matrícula Imobiliária nº 84.185 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Presidente Prudente/SP.

Contribuinte nº 31.3.1.1617.82.1.

Consolidação da Propriedade em 21/01/2025.

**Valores:**

- **1º Leilão:** R\$ 80.069,18
- **2º Leilão:** R\$ 81.240,38

**Credora Fiduciária:**

- **PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA.** - CNPJ nº 24.191.566/0001-06.

**A venda do imóvel acima descrito 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.**

**\*\*\*\*\***