



PECINI
LEILÕES

EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS ONLINE, COMUNICAÇÃO E INTIMAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES

DATA: 1º Público Leilão: 01/09/2026, às 15h00 | 2º Público Leilão: 03/09/2026, às 15h00



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

ANGELA PECINI SILVEIRA, Leiloeira Oficial, matrícula JUCESP nº 715, autorizada pela Credora Fiduciária **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ nº 04.200.649/0001-07, **VENDERÁ**, em 1º ou 2º Público Leilão Extrajudicial, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, em execução da garantia fiduciária expressa no Contrato de Abertura de Limite de Crédito, Contemplando Empréstimo para Financiamento à Construção, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 07/10/2024, e posterior Cessão de Crédito, o **IMÓVEL: PRÉDIO COMERCIAL E DOMÍNIO ÚTIL DO TERRENO**, situado à Rua General Bruce, nº 55, A, Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, CEP nº 20.921-030, com **ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 970,20m²**, sobre o qual se acha edificado prédio em obras, com área construída de 3.895,00m² segundo o cadastro municipal e de 3.630,37m² segundo Laudo de Avaliação de 03.09.2024, não averbada na matrícula, mais bem descrito e caracterizado na Matrícula Imobiliária nº 36.059 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Inscrição Imobiliária nº 0.117.057-0 e Código de Logradouro nº 07.250-4. Foreiro ao domínio da União, cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União sob o RIP nº 6001.0007093-96, em regime de aforamento. Consolidação da Propriedade: **17/08/2026. Lances Iniciais: 1º Público Leilão: R\$ 19.739.819,21. 2º Público Leilão: R\$ 9.869.909,61.** Valor para o Exercício da Preferência: **R\$ 7.594.181,46. Regras, Condições e Informações:**

1. Cabe ao interessado verificar o imóvel, o seu estado de conservação, o estágio da obra, a área informada, sua situação documental e cadastral, inclusive perante a Secretaria do Patrimônio da União, eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, e eventuais ações judiciais em andamento que versem sobre o bem, não cabendo qualquer reclamação para a Credora Fiduciária e leiloeira; **2.** O Arrematante pagará, nos termos do Edital de Leilão e Regras para Participação, o valor da arrematação, 5,00% de comissão da Leiloeira, **à vista**, e todas as despesas, custas, taxas, impostos, incluindo ITBI e laudêmio, Foro, ainda que de responsabilidade da Credora Fiduciária, despesas com transferência junto ao SPU, CAT, e demais impostos e emolumentos de qualquer natureza decorrentes da transferência patrimonial do imóvel arrematado; **3.** Débitos de IPTU e demais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, 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.** Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes e vencidos **antes** e **após** as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante; **5. IMÓVEL OCUPADO - EM OBRAS.** A imissão na posse e a eventual desocupação ficam a cargo do Arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato; **6.** A venda será feita em caráter **AD CORPUS**. Imóvel entregue no estado em que se encontra, tratando-se de **OBRA INACABADA**, cuja execução foi aferida em 60,49% em setembro de 2024, ficando todas as custas e despesas para a conclusão da obra, a obtenção das licenças e do habite-se a cargo exclusivo do Arrematante; **7. IMÓVEL FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO.** O objeto da alienação é o **DOMÍNIO ÚTIL**, e não a propriedade plena do terreno. Caberá ao Arrematante obter junto à Secretaria do Patrimônio da União a Certidão de Autorização para Transferência (CAT), recolher o laudêmio, e requerer a transferência dos registros cadastrais para o seu nome no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa, nos termos do artigo 3º, §§ 4º e 5º, do Decreto-Lei nº 2.398/1987, bem como arcar com todas as custas e despesas para tais atos; **8.** A edificação não se encontra averbada na matrícula em sua configuração atual, havendo divergência entre a área constante do cadastro municipal e a do projeto. O Arrematante assumirá os encargos, impostos e despesas para a regularização da construção, do aumento construtivo e das benfeitorias junto ao Registro de Imóveis, à Prefeitura e aos demais órgãos públicos e privados, inclusive a obtenção do habite-se; **9.** Consta ação judicial ajuizada pela Devedora Fiduciante em face da Credora Fiduciária - Processo nº 3045997-39.2026.8.19.0001 da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepaguá na Comarca do Rio de Janeiro/RJ, e Agravo de Instrumento nº 3007137-69.2026.8.19.0000 da 10ª Câmara de Direito Privado, cuja análise é de responsabilidade exclusiva do interessado; **10.** Consta existência de ação de execução averbada sob nº 17 na matrícula, a qual não impede a realização dos leilões, sendo que a baixa da averbação ficará a cargo do arrematante, bem como todas as custas e despesas para o ato; **11.** Na hipótese de exercício da preferência, a Devedora Fiduciante pagará o valor total da dívida e a comissão do leilão, na forma do artigo 27, Sº 2º B da Lei Federal 9.514/97; **12.** As demais regras, condições e informações constam no **EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO**, disponível para consulta no Portal WWW.PECINILEILÕES.COM.BR, do qual os interessados deverão obrigatoriamente tomar conhecimento e dele não poderão alegar desconhecimento. Ficam a Devedora Fiduciante **SOM DE VERA CRUZ ESTUDIOS LTDA.**, CNPJ nº 02.229.648/0001-60, o Fiador **PETERSON ADRIANO DE SOUZA LIMA CRISPIM**, CPF nº 030.237.697-61, e o Anuente **FERNANDO DE JESUS DA SILVA**, CPF nº 105.459.977-71, comunicados e intimados das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência até a data do 2º Público Leilão, nos termos do artigo 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Maiores informações: E-mail: contato@pecinileiloes.com.br, **E-mail exclusivo para notificações e ofícios: juridico@pecinileiloes.com.br**, WhatsApp (11) 97577-0485 ou Fone (19) 3794-2044. Avenida Rotary, 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.