

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

Atualização em 17.08.2026

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 715, com escritório na Avenida Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada pelos proprietários descritos neste edital, **venderá em Público Leilão, com exclusividade, o imóvel abaixo descrito**, por intermédio de **Leilão Extrajudicial Online**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 13 de agosto de 2026, às 15h00 (horário de Brasília).

O leilão terá início no horário indicado, ocasião em que o imóvel será ofertado em tempo real, exclusivamente pela internet, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, permanecendo aberto para lances pelo período mínimo de **30** (trinta) minutos.

IMÓVEL:

EDIFÍCIO ANDORINHAS - Prédio com 07 pavimentos
Largo das Andorinhas nº 41 - Centro - Campinas/SP

Prédio comercial reformado com 7 pavimentos, em região central do município de Campinas/SP, em frente à Escola Estadual Carlos Gomes e à Prefeitura Municipal de Campinas.

Áreas:

- **Área de Terreno: 212,81m²**
- **Área Construída: 1.098,29m² - conforme Laudo de Avaliação de 29.05.2026**

Descrição Interna:

- Pavimento térreo com acesso principal ao edifício, elevador, escada, sala comercial circulação interna, copa e 03 banheiros
- Quatro pavimentos, contendo amplas salas, 02 banheiros equipados e copa.
- Pavimento superior, acesso pela escada a partir do último pavimento atendido pelo elevador, composto por salas, sacada, copa e 01 banheiro.

Medidas e confrontações do terreno:

Aproximadamente 13,15m de frente , 16,55m do lado direito, 16,00 do lado esquerdo e 13,00m nos fundos.

Matrícula nº 133.259 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP

Endereço: **Largo das Andorinhas nº 41 - Centro - Campinas/SP**

Códigos Cartográficos: 3423.13.89.0064.01001 à 3423.13.89.0064.01005

DESOCUPADO

LANCE INICIAL: R\$ 7.600.000,00

AValiação (29.05.2026): R\$ 7.600.000,00

Os Vendedores analisarão proposta condicional conforme regras do leilão.

Informações Adicionais:

1. **A venda será realizada pelos espólios dos proprietários originais do imóvel: ESPÓLIO DE MOACYR EGYDIO PENTEADO**, que era inscrito no CPF nº 014.417.798-68, neste ato representado por seu inventariante, **MOACIR DA CUNHA PENTEADO**, brasileiro, inscrito no CPF/MF nº 268.860.308-68, nomeado e compromissado nos autos do **Processo de Inventário nº 1618/2001, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo**; e **ESPÓLIO DE MARIA LINA VALENTE DA CUNHA PENTEADO**, que era inscrita no CPF nº 850.614.508-25, neste ato representado pelo **ESPÓLIO DE FAUSTO DA CUNHA PENTEADO** (filho e inventariante nomeado nos autos do **Processo de Inventário nº 1004130-74.2016.8.26.0642, da 3ª Vara da Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo**), o qual é presentemente representado por sua administradora provisória, **ANA CLAUDIA SANT'ANNA PENTEADO**, brasileira, inscrita no CPF/MF nº 120.718.908-17, nomeada por instrumento particular de **"Termo de Nomeação de Administradora Provisória do Espólio de Fausto da Cunha Penteado"**, celebrado em 06 de março de 2024, por todas as herdeiras.
2. **IPTU**: O imóvel está localizado no perímetro delimitado pela Lei Complementar nº 395, de 28 de dezembro de 2022, que dispõe e concede incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações na Área Central de Campinas. Recomenda-se que o interessado analise a referida lei disponibilizada no portal do leilão e verifique a eventual aplicabilidade dos incentivos ao imóvel objeto do leilão.

* * *

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

1. É de inteira e exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação do imóvel objeto deste leilão, incluindo, o seu estado de conservação, à sua situação documental, bem como à existência de eventuais ônus, dívidas, encargos ou pendências não descritos neste edital, não sendo cabível qualquer reclamação posterior aos **Vendedores** nem à **Leiloeira Oficial**.
2. **IMÓVEL DESOCUPADO.**
3. **Visitação – O imóvel encontra-se desocupado, e a visitação somente ocorrerá por agendamento prévio pelo contato@pecinileiloes.com.br**
4. Obriga es e encargos do Arrematante:
 - a. Efetuar o pagamento do valor da arrematação, bem como da comissão devida à Leiloeira Oficial **nos prazos indicados neste edital**.
 - b. Arcar com o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, Foro, Laudêmio, e demais impostos, taxas e despesas decorrentes da arrematação, indispensáveis à formalização da transferência da propriedade e ao registro do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis competente.
 - c. Assumir a quitação de todas as despesas incidentes sobre o imóvel, que vencerem a partir da data da arrematação.
 - d. Regularização, se necessário, da metragem da construção e benfeitorias, não averbada na matrícula do imóvel, junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis, e todos os órgãos públicos e privados, se necessário, arcando com os impostos, taxas, custas e emolumentos para o ato, sejam municipais, estaduais ou federais.

5. A venda do imóvel será realizada na modalidade “**ad corpus**”, nos termos do art. 500, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), não sendo cabível, portanto, qualquer alegação de erro quanto às suas dimensões. As metragens e áreas informadas têm caráter meramente enunciativo, reproduzindo aquelas constantes no registro de imóveis, informações junto a Prefeitura Municipal de Campinas e Laudo de Avaliação, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.
6. Os bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação, publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham o imóvel.
7. Aos **Vendedores** não cabe qualquer responsabilidade pelo estado de conservação do imóvel e dos bens móveis que o integram.
8. Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o Horário Oficial de Brasília/DF.
9. A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:
 - a. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.
 - b. A participação no leilão está condicionada à realização de cadastramento prévio no Portal de Leilões Online, sendo de inteira responsabilidade dos interessados garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes no link: <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>
 - c. Os **Vendedores** e a **Leiloeira Oficial** não se responsabilizam por eventuais falhas, instabilidades, quedas de sistema, problemas na conexão de internet ou qualquer outro fator tecnológico que impeça ou prejudique a participação dos interessados no leilão.
 - d. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará devidamente informado na página do leilão no Portal de Leilões Online.
 - e. Sobrevindo novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento do leilão, o cronômetro de fechamento será automaticamente reiniciado-se em **3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo tal prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os usuários interessados na apresentação de novos lances.
 - f. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o Portal de Leilões Online, disponível em www.pecinileiloes.com.br, sendo considerados inválidos e sem qualquer efeito os lances apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou qualquer outro meio diverso.
 - g. Ao final do leilão, o imóvel será considerado arrematado pelo participante que houver ofertado o **Maior Lance** válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas todas as demais condições previstas neste edital e no Portal de Leilões Online.
10. Lances vis poderão, a exclusivo critério dos **Vendedores** e da **Leiloeira Oficial**, ser excluídos, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.

11. FORMA DE FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

A venda do imóvel será formalizada por meio de Alvará Judicial expedido nos autos dos Processos de Inventário dos espólios vendidos, acima mencionados, o qual servirá como título hábil para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e posterior registro na matrícula do imóvel.

12. Forma de pagamento:

À vista, por meio de Transferência Bancária - TED, diretamente em conta bancária dos vendedores, a ser disponibilizada pela Leiloeira Oficial.

- o **Sinal:** 5% em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão.
- o **Saldo:** 95% no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, sem qualquer reajuste.

Observação: Pagamento parcelado ou por meio de financiamento, sujeita a análise e concordância dos Vendedores.

13. 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 lance, a qual deverá ser paga **à vista**, por meio de transferência bancária - TED, no prazo de até **24h** (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser oportunamente disponibilizada pela Leiloeira Oficial.

14. Na hipótese de encerramento do leilão sem lances, os **Vendedores** poderão, a seu exclusivo critério, analisar e eventualmente aceitar propostas de valores inferiores ao lance mínimo estabelecido, ou parcelamento, ficando a aceitação ou recusa, em qualquer hipótese, ao seu exclusivo critério.

- a. As propostas deverão ser encaminhadas por meio do sistema do Portal de Leilões Online, antes do encerramento do leilão.
- b. Na hipótese de contraproposta formulada pelos **Vendedores**, o proponente que houver apresentado a maior oferta terá preferência na negociação.
- c. Propostas por meio de parcelamento ou financiamento bancário dependerão de análise de crédito, a critério exclusivo dos **Vendedores**, podendo haver alteração nas regras do leilão.
- d. Propostas com pagamento à vista terão prioridade sobre quaisquer outras.
- e. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser ajustadas, a critério exclusivo dos **Vendedores**, incluindo, mas não se limitando, a prazos, condições de pagamento e outras disposições contratuais.
- f. Encerrado o leilão sem lances ou sem propostas registradas pelo Portal de Leilões Online, os interessados poderão encaminhar propostas diretamente para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br, ficando a aceitação ou recusa, em qualquer hipótese, a critério exclusivo dos **Vendedores**.
- g. Os **Vendedores** reservam-se no direito de aceitar, dentre as propostas recebidas, aquela que entender mais conveniente aos seus interesses, não estando vinculada a qualquer ordem de preferência, salvo quanto às disposições expressamente previstas nesta cláusula.

15. Na hipótese de inadimplemento do valor integral da arrematação e/ou da comissão devida à **Leiloeira Oficial**, nos prazos estipulados neste edital, a venda será automaticamente considerada desfeita em relação ao primeiro arrematante, oportunidade em que o imóvel será oferecido ao segundo maior lance, e, na ausência ou recusa deste, aos lances subsequentes, observada a ordem decrescente dos valores ofertados.

- a. O primeiro arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, sendo **20% (vinte por cento)** destinados aos **Vendedores** e **5% (cinco por cento)** à **Leiloeira Oficial**, configurando-se, para todos os fins, dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados confirmarem ou não a arrematação.
- b. A falta de pagamento do saldo, acarretará na perda do valor pago a título de sinal.
- c. Na hipótese de desistência da arrematação de qualquer participante, por qualquer motivo, a sua participação restará cancelada, bem como todos os seus lances ofertados durante o leilão.
- d. Na ausência de outros lances válidos, o leilão será considerado sem êxito (leilão negativo).

- 16.** O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **Leiloeira Oficial com** a efetiva confirmação do crédito em conta bancária, dos valores correspondentes ao sinal da arrematação e à comissão da leiloeira, momento em que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos da legislação aplicável.
- a.** Após o recebimento do Auto de Arrematação, o **Arrematante** deverá entrar em contato com os **Vendedores** para agendar a formalização da transferência patrimonial do imóvel arrematado.
 - b.** Os Vendedores apresentarão todas as certidões e documentos necessários para a lavratura da escritura pública de compra e venda no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias úteis, contados da confirmação do pagamento do sinal e da comissão do leilão. Podendo o prazo ser estendido em concordância expressa do **Vendedores** e do **Arrematante**, que deverá ser formalizado por e-mail.
 - c.** Caso os espólios dos **Vendedores** não apresentem os documentos necessários para a lavratura da escritura pública de compra e venda no prazo estipulado acima, a arrematação será desfeita, com a devolução do valor do sinal e da comissão do leilão, ambos sem reajuste, sem qualquer ônus ou implicação para a **Leiloeira Oficial, Vendedores e Arrematante**.
 - d.** A Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da efetiva apresentação de todos os documentos pelos espólios **Vendedores** e da confirmação do pagamento integral do valor da arrematação.
 - e.** A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ocorrerá exclusivamente no cartório designado pelos **Vendedores**, cabendo ao **Arrematante**, se necessário, arcar com eventuais custos de deslocamento, bem como providenciar, às suas expensas, a realização da assinatura por meio de videoconferência, com uso de certificado digital ICP-Brasil, quando possível e aceito pelo cartório.
 - f.** O **Arrematante** declara estar ciente e de pleno acordo de que os **Vendedores** adotam uma minuta padrão para a Escritura Pública de Compra e Venda, cujas cláusulas, termos e condições não serão objeto de alteração.
 - g.** O **Arrematante** obriga-se a, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, ou da assinatura do Instrumento Particular, para efetuar o registro do título aquisitivo junto ao respectivo cartório de registro de imóveis, bem como promover, no mesmo prazo, a transferência da titularidade do imóvel perante todos os órgãos de serviços públicos e concessionárias competentes. O descumprimento dessas obrigações sujeitará o **Arrematante** ao dever de indenizar os **Vendedores** por eventuais perdas, danos, despesas, encargos e lucros cessantes decorrentes de sua inércia.
- 17.** Eventuais informações disponibilizadas pelos **Vendedores** e/ou pela **Leiloeira Oficial**, em qualquer meio, possuem caráter meramente informativo e deverão ser obrigatoriamente confirmadas pelos interessados, não sendo admitida, em nenhuma hipótese, qualquer reclamação posterior contra aos **Vendedores** ou a **Leiloeira Oficial** a esse título.
- 18.** A descrição do imóvel constante deste edital, bem como daquela veiculada no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, é meramente enunciativa, cabendo ao **Arrematante**, de forma exclusiva, proceder à conferência e confirmação das informações, metragens, características e demais dados do imóvel, mediante consulta direta à matrícula imobiliária disponibilizados no referido portal, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra os **Vendedores** ou a **Leiloeira Oficial**.
- 19.** Os **Vendedores** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, alterar as regras e procedimentos dos leilões, promover correções, retificações, erratas no presente edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.

- 20.** Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e no Portal de Leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus, estado físico, documental ou jurídico do imóvel objeto do leilão.
- 21.** Nos termos do art. 448 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), a hipótese de evicção de direito ficará restrita exclusivamente ao valor efetivamente pago a título de arrematação, não sendo devida, em qualquer hipótese, indenização, reparação por danos, juros, correção monetária ou devolução dos valores pagos a título de comissão à **Leiloeira Oficial**, e somente será devida, na hipótese de decisão judicial que venha a anular a venda, com o devido transito em julgado.
- 22.** As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de Leiloeiro Oficial no Brasil.

Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos diretamente no escritório da **Leiloeira Oficial**, situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, por meio dos telefones **(19) 3794-2044** e **(11) 97577-0485** (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br. Notificações, ofícios e comunicados deverão ser enviados exclusivamente para o e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br

* * *