

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

CARTAXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.319.930/0001-54, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26, 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 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. DO DEVEDOR FIDUCIANTE:

- **ROBERTO MARCELO FERNANDES DIAS**, inscrita no CPF nº 512.222.132-49

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 **26 de outubro de 2026, 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 **28 de outubro de 2026, 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:

O leilão do imóvel descrito no **ANEXO I** será realizado 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 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, imposto de transmissão, bem como eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem;
- 3) Os débitos de IPTU e Condomínio 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 antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
- 5) **IMÓVEL OCUPADO**. A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como será de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;
- 6) Venda **AD CORPUS**. Imóvel entregue no estado em que se encontra.

F. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

- 1) Não haverá visitação do imóvel;
- 2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP nº 715, por intermédio do portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR;
- 3) Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira (WWW.PECINILEILOES.COM.BR), em catálogos ou qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF;
- 4) Os lances somente deverão ser ofertados pela internet, no portal de leilões online 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 durante a realização dos leilões;
- 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 <https://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) destinado 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 dos leilões, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável;
- 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 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da comprovação do pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira pelo Arrematante;
- 15) Eventuais informações disponibilizadas pela Credora Fiduciária e/ou pela Leiloeira deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, **a elas não cabendo qualquer reclamação posterior**;
- 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 o Devedor Fiduciante poderá 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, o Devedor Fiduciante deverá 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, caberá ao Devedor Fiduciante, 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 referentes 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 Vendedora 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;
- 24) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos por meio do telefone nº (19) 3794-2044, WhatsApp: (11) 97577-0485, portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR, ou e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR;
- 25) Notificações, ofícios judiciais e extrajudiciais deverão ser encaminhados exclusivamente para o e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br.
- 26) Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.

Fica o Devedor Fiduciante **ROBERTO MARCELO FERNANDES DIAS**, CPF nº 512.222.132-49, COMUNICADO das designações feitas acima, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial:

- **ANGELA PECINI SILVEIRA - Leiloeira Oficial - Matrícula JUCESP nº 715.**

Credora Fiduciária:

- **CARTAXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 13.319.930/0001-54.

ANEXO I**IMÓVEL****APARTAMENTO Nº 601, TORRE Nº 01, DO CONDOMÍNIO VIVENDAS DO RIO NEGRO – PRAÇAS****Áreas e Fração:**

- 116,60m² de área real total, sendo 65,27m² de área de divisão não proporcional privativa principal; 12,50m² de área de divisão não proporcional privativa acessória, referente a 1 (uma) vaga de estacionamento; e 38,83m² de área de divisão proporcional.
- FIT de 0,003445.

Imóvel situado à Avenida Padre Agostinho Caballero Martin, nº 1947, Bairro Compensa, Manaus/AM, CEP: 69035-090.

Matrícula Imobiliária nº 47.748 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/A.

Matrícula do IPTU nº 466188.

Propriedade Consolidada em 11/09/2026.

IMÓVEL OCUPADO**Valores:**

- 1º Público Leilão: R\$ 495.396,97
- 2º Público Leilão: R\$ 295.011,29

Credora Fiduciária:

- **CARTAXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 13.319.930/0001-54.
