EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES - REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS
INTIMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES - *ONLINE*

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial, matrícula JUCESP nº 715, autorizada pela Credora Fiduciária **True Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ nº 12.130.744/0001-00, tendo como atual denominação social **True Administradora Fiduciária de Garantias S.A.**, venderá, em 1º ou 2º Público Leilão Extrajudicial, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, em execução da garantia fiduciária expressa Contrato de Empréstimo 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 18/02/2022, e posterior Cessão de Crédito Imobiliário, o bem imóvel descrito neste edital, de acordo com as regras e condições a seguir expostas:

I. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

1º Leilão: **07/07/2025, às 14h45**
2º Leilão: 10/07/2025, às 14h45

O bem será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos - Horário de Brasília.

II. IMÓVEL:
APARTAMENTO Nº 1501, 15º ANDAR, BLOCO "B" – "TORRE BEBERIBE" DO "EDIFÍCIO JARDINS DA AURORA"

Áreas:
- Privativa de 173,50m^2;
- Garagem de 33,00m^2;
- Comum de 82,5051m^2;
- Total de 289,0051m^2;
- FIT: 0,005354987 do lote de terreno de marinha (regime: ocupação/aforamento), número 1, com direito a três vagas de garagem nºs 393, 394 e 511.

Descrição Interna:
- Composto de sala de estar e jantar, circulação, quatro suítes, sanitário (lavabo), cozinha, serviço, depósito e sanitário-banho (de serviço).

Matrícula Imobiliária nº 93.145 do 2º Registro de Imóveis de Recife/PE.
Inscrição Municipal nº 1.1450.262.02.0020.0115-0 e Sequencial nº 7.72034.3.
Endereço: Rua da Aurora, nº 1541, Santo Amaro, Recife/PE, CEP 50.040-090.
Consolidação da Propriedade: 28/05/2025.
IMÓVEL OCUPADO

III. LANCES MÍNIMOS:
- **1º Público Leilão:** R$ 1.739.360,19
- **2º Público Leilão:** R$ 1.233.911,28

IV. DEVEDORA FIDUCIANTE:
- **MARILIA SILVA DE MELO VILA NOVA** - CPF nº 064.195.864-10

V. **FIDUCIANTE:**
- **HENRIQUE DE AGUIAR SÁ VILA NOVA JUNIOR** - CPF nº 009.008.414-43

Fica a Devedora Fiduciante e o Fiduciante intimados e comunicados das datas dos leilões.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

1. Consta Processo nº 0014467-73.2025.8.17.2001, em trâmite junto à Seção A da 5ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE, cuja análise é de responsabilidade do interessado.

Maiores informações: contato@pecinileiloes.com.br, WhatsApp (11) 97577-0485 ou Fones (19) 3794-2044 / (19) 3295-9777. Avenida Rotary, 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.

EDITAL DE LEILÃO – REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1) Antes de participar do Leilão e ofertar seu lance ou proposta, o Interessado deverá ler atentamente este documento, o qual apresenta as regras e condições gerais dos leilões realizados pela Pecini Leilões.

2) Para fins de interpretação do presente documento, as expressões "*Credor Fiduciário*", "*Devedor Fiduciante*", "*Imóvel*" e "Arrematante" terão o mesmo significado quando utilizadas no singular ou no plural.

3) O interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que:

a) Está de acordo com todas as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderão alegar desconhecimento, nem da legislação que os fundamenta, não cabendo qualquer reclamação posterior ao Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.

b) Tomou ciência da situação do Imóvel leiloado, do seu estado de conservação, de sua situação documental e de eventuais ações judiciais em andamento que versam sobre o Imóvel, não cabendo qualquer reclamação posterior ao Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.

c) Tem ciência de que o Imóvel poderá ser objeto de ação judicial proposta após o encerramento dos leilões, não cabendo qualquer reclamação posterior ao Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.

d) Tem conhecimento de eventuais dívidas pendentes sobre o Imóvel que possam não constar no presente edital, não cabendo qualquer reclamação posterior ao Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.

II. ÔNUS

1) A venda do Imóvel será realizada na modalidade ***AD CORPUS***, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes no registro imobiliário.

a) Na eventualidade de divergência de informações entre o Edital de Leilão e a matrícula imobiliária, prevalecerá a informação constante na matrícula do Imóvel, não cabendo qualquer reclamação ao Credor Fiduciário e/ou à Leiloeira Oficial.

2) O Arrematante receberá o Imóvel no estado que se encontra.

3) É ônus do interessado, não cabendo qualquer reclamação ao Credor Fiduciário e nem à Leiloeira Oficial:

a) A verificação do Imóvel leiloado e seu estado de conservação, áreas e medidas descritas e não descritas na matrícula imobiliária.

b) A situação documental do Imóvel, em especial a análise de sua matrícula imobiliária, incluindo as áreas e metragens ali descritas.

c) A verificação de eventuais dívidas que recaiam sobre o Imóvel, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte do Credor Fiduciário e/ou da Leiloeira Oficial.

d) A análise de eventuais ações em andamento que versem sobre o Imóvel, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte do Credor Fiduciário e/ou da Leiloeira Oficial.

4) A responsabilidade pela quitação dos débitos *propter rem* (IPTU, Condomínio, Taxas Associativas etc.), e somente no limite dos valores até então apurados - serão quitados pelo Credor Fiduciário, ficando o Arrematante responsável por todos os valores eventualmente não apurados e os que vencerem após a data-dos leilões.

5) Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

6) Independente do quanto disposto nos itens 4 e 5, acima, deverá o interessado verificar todos os débitos de condomínio, IPTU, água, luz e demais encargos que recaiam sobre o Imóvel, não podendo ele alegar desconhecimento e nem atribuir qualquer responsabilidade ao Credor Fiduciário e/ou à Leiloeira Oficial.

7) **IMÓVEL OCUPADO**. A desocupação será a cargo do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.

a) Na hipótese de que já exista Ação de Imissão/Reintegração na posse em andamento proposta pelo Credor Fiduciário, caberá ao Arrematante ingressar no processo e substituí-las no polo ativo da ação, responsabilizando-se por todos os demais atos, custas e despesas de qualquer natureza do processo judicial.

8) Na hipótese de que o Imóvel esteja locado, caberá ao Arrematante a denúncia do contrato de locação, nos termos do artigo 27, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

9) Independentemente do tipo de Imóvel arrematado, o Arrematante arcará com todas as custas, taxas, impostos e despesas para regularização de construções, benfeitorias e demais regularizações que eventualmente se fizerem necessárias junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, Prefeitura Municipal e nos demais órgãos públicos municipais, estaduais e federais, e concessionárias de serviços públicos e privados.

a) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas municipais, estaduais e federais, bem como de eventuais convenções e estatutos condominiais e/ou associativos.

10) Todas as informações disponibilizadas pelo Credor Fiduciário e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a eles não cabendo qualquer reclamação posterior.

III. DO FUNCIONAMENTO DO LEILÃO

1) Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade ***ONLINE***, por intermédio do Portal de Leilões WWW.PECINILEILOES.COM.BR, e serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.

2) O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar no Portal de Leilões Online e fornecer a documentação necessária para liberação de seu acesso com a antecedência mínima de **24** (vinte e quatro) horas do início dos leilões, ficando a critério exclusivo do Credor Fiduciário e da Leiloeira Oficial, a liberação - ou não - de cadastros realizados fora do prazo acima estabelecido, não cabendo ao interessado qualquer reclamação.

3) A simples liberação do acesso do interessado não implica, automaticamente, em autorização para participação do leilão, devendo ele requerer habilitação prévia para cada leilão que desejar participar.

a) Para a liberação da habilitação do interessado, seu cadastro e capacidade financeira serão avaliados, na forma do contrato assinado por ele ao se cadastrar no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR.

4) O Credor Fiduciário e a Leiloeira Oficial se reservam ao direito de bloquear o acesso ao Portal de Leilões Online e/ou remover a habilitação de usuários que:

a) Descumprirem as regras estipuladas no presente Edital de Leilão.

b) Possuam pendências financeiras de qualquer natureza e/ou histórico de frustração de leilões.

5) Para a participação dos leilões online, os 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.

6) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas ao Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial, ficando a exclusivo critério delas o adiamento do leilão ou a prorrogação de seu encerramento.

7) Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR:

a) Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.

b) Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final do Leilão, o horário (cronômetro) de fechamento será prorrogado para três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

c) Durante a realização do leilão não serão admitidos os lances enviados por qualquer outra forma se não pelo Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR.

d) Ao final do leilão, o Imóvel será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

e) A Leiloeira Oficial se reserva ao direito de alterar o valor do incremento antes do início do leilão e sem a necessidade de aviso prévio aos interessados.

IV. EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA

1) Os interessados declaram-se cientes de que o Devedor Fiduciante poderá exercer o direito de preferência na aquisição do Imóvel até a data dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97.

2) Para exercer a preferência, o Devedor Fiduciante deverá efetuar, até a data da realização do 2º leilão, o pagamento do valor para o exercício da preferência e da comissão do leilão, **à vista**, calculada à razão de 5,00% sobre o valor do exercício da preferência.

3) Na hipótese do exercício da preferência, caberá ao Devedor Fiduciante, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas neste documento.

V. PROPOSTAS CONDICIONAIS

1) O Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério, poderá optar por receber e analisar propostas condicionais para o Imóvel leiloado, na forma da lei, hipótese em que, a informação constará na página do Imóvel a ser leiloado, no portal da Pecini Leilões.

2) Nessa hipótese, mediante o encerramento do leilão sem que lances tenham sido ofertados para o Imóvel, o Credor Fiduciário analisará as propostas condicionais enviadas pelos interessados, ficando a seu exclusivo critério aceitar ou recusar tais propostas.

a) Referidas propostas deverão ser enviadas pelo próprio sistema disponível no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR

b) Somente serão consideradas as propostas que forem enviadas pelo sistema do Portal de Leilões Online e ANTES do encerramento dos leilões.

c) Somente serão aceitas propostas de valor superior ao da proposta corrente, tendo por incremento mínimo obrigatório o valor informado no site:

i) Ao critério exclusivo da **Credora, fiduciária**, poderão ser descartadas as propostas ofertadas que não tenham por incremento mínimo o valor informado no site.

d) As propostas condicionais que não se enquadrem nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 serão recusadas pelo Credor Fiduciário.

3) Ao final do leilão, a maior proposta apurada para o Imóvel será encaminhada para a análise do Credor Fiduciário.

a) Propostas para pagamento **à vista** poderão ter preferência sobre eventuais propostas para pagamento parcelado/financiado, ficando a critério do Credor Fiduciário aceitar a proposta que melhor lhe for conveniente.

b) Na eventualidade de contraproposta formulada pelo Credor Fiduciário, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, nos termos do item 2., acima, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pelo Credor Fiduciário.

4) Na hipótese de que o leilão se encerre sem nenhuma proposta condicional registrada no Portal de Leilões Online, o Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério, poderá optar por receber e analisar propostas encaminhadas para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

VI. PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO DO LEILÃO

1) 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 - Transferência Bancária, para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.

2) A comissão devida à Leiloeira será de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, e deverá ser paga **à vista**, no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão, por meio de TED - Transferência Bancária ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.

3) Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro Arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante.

a) Nessa hipótese, o primeiro Arrematante que não honrou o lance pagará, a título de **multa**, o valor referente a **25,00%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao Credor Fiduciário e 5,00% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados concretizarem a arrematação.

b) Na hipótese de que nenhum dos participantes concretize a arrematação do Imóvel, a critério exclusivo do Credor Fiduciário, os leilões poderão ser realizados novamente ou serem considerados negativos.

VII. AUTO DE ARREMATAÇÃO E ESCRITURA PÚBLICA

1) O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização dos leilões, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável.

2) O Auto de Arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a efetiva comprovação do pagamento integral dos valores da arrematação e da comissão do leilão.

3) Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para obter informações para a lavratura da escritura definitiva.

4) A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até **60** (sessenta) dias, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial.

a) Na eventual necessidade de averbação de incorporação societária ou alteração de denominação social do Credor Fiduciário, ou qualquer outra pendência do Credor Fiduciário, o prazo para lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel será contado a partir da concretização de tais atos.

b) A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra somente será realizada em cartórios designados pelo Credor Fiduciário, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital.

c) O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pelo Credor Fiduciário possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não são passíveis de alterações.

d) Para a lavratura da escritura, serão dispensadas as apresentações das Certidões Negativas de Débitos (CND) relativas a tributos municipais.

e) O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta dias), a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, para efetivar o seu registro no Oficial de Registro de Imóvel competente, bem como para efetuar a transferência da titularidade do Imóvel nos demais órgãos de serviços públicos, sob a pena de ficar configurado o seu inadimplemento, podendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados ao Credor Fiduciário e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia.

5) Todas as despesas com arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive as:

a) Taxas e emolumentos cartoriais para lavratura e registro da escritura, ITBI, foro, laudêmio etc.

b) Demais impostos, tributos e taxas de qualquer natureza (público/privado - municipal, estadual e/ou federal).

c) Custas de emissão de matrículas e certidões (inclusive do Credor Fiduciário), bem como de eventuais averbações, cancelamento e baixa de averbações de ônus gravados na matrícula do Imóvel que se façam necessárias.

6) As chaves do Imóvel eventualmente desocupado somente serão entregues ao Arrematante mediante a lavratura e assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

7) O Arrematante declara-se ciente de que é proibido efetuar qualquer construção ou benfeitoria no Imóvel até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente lavrada e registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis.

VIII. CONDIÇÕES FINAIS

8) Não haverá visitação do Imóvel. Na hipótese de possibilidade de visitação, os interessados serão informados.

9) Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão em questão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.

10) Móveis e veículos que eventualmente constem em fotos e anúncios do Imóvel não agregam o bem e não são objeto dos leilões.

11) Os valores dos lances mínimos dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97 e com as cláusulas contratuais, e poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões, a critério exclusivo do Credor Fiduciário.

12) O Credor Fiduciário e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de, a qualquer momento e sem aviso prévio, retirar o Imóvel do leilão e efetuar correções, atualizações, alterações dos valores dos lances mínimos e erratas no Edital de Leilão e seus Anexos.

13) 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.

14) 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.

15) Os editais de leilão foram devidamente publicados em concordância com as cláusulas contratuais.

16) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pelo telefone nº (19) 3295-9777, WhatsApp (11) 97577-0485 ou e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Angela Pecini Silveira – Leiloeira Oficial – Mat. JUCESP nº 715.
Avenida Rotary nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.

******