PECINI
LEILÕES

LEILÃO DE IMÓVEL - EDITAL E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

Angela Pecini Silveira, Leiloeira Oficial matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o n. 715, com escritório na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada pelos proprietários **ADRIANO AUGUSTO DA FONSECA**, inscrito no CPF sob o n. 271.624.768-48, e sua cônjuge **BRUNA LIMA FONSECA**, inscrita no CPF sob o n. 261.531.128-03, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, e **PRISCILLA DE CASTRO GOMES FORNACIARI**, inscrita no CPF sob o n. 274.702.338-90, e seu cônjuge **RODRIGO AUGUSTO FORNACIARI**, inscrito no CPF sob o n. 295.044.458-02, residentes e domiciliados em Ribeirão Preto/SP, doravante denominados **Vendedores**, venderá em Público Leilão o domínio útil do imóvel abaixo descrito, por intermédio de Leilão Extrajudicial Online, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

I- Data e Horário do Leilão: 18 de novembro de 2026, às 16h (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.

II- <u>Imóvel</u>:

DOMÍNIO ÚTIL DO APARTAMENTO n. 2302 - LUMINA GRAMERCY PARK - ALPHAVILLE, BARUERI/SP
Apartamento no 23º pavimento com Área Privativa de 177,480 m²

Áreas e vagas de garagem:

- Área privativa: 177,480 m²
- Área comum: 151,839 m² (sendo 70,530 m² de divisão não proporcional e 81,309 m² de divisão proporcional)
- Área real total: 329,319 m²
- Fração ideal no terreno: 0,0094816 (0,94816%)
- **Vagas de garagem**: direito de uso do estacionamento e guarda de 3 (três) veículos na garagem coletiva do edifício

Matrícula Imobiliária: n. 174.933 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP

Inscrição Cadastral: n. 24453.14.77.0224.01.068.3

RIP (Secretaria do Patrimônio da União): n. 6213.0118560-49

Endereço: Condomínio Lumina Gramercy Park - Avenida Parkinson, n. 72, Apartamento 2302, loteamento Green Valley, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06465-136

Imóvel Desocupado

III- Lance Inicial: R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)

Os Vendedores poderão, a seu exclusivo critério e discricionariedade, analisar e eventualmente aceitar ou não, propostas com valores inferiores ao lance mínimo estabelecido. As propostas deverão ser formalizadas no portal da Pecini Leilões, estritamente de acordo com as disposições e condições estabelecidas neste edital.

IV- <u>Informações Adicionais</u>:

Constam na matrícula:

Imóvel foreiro à União: o domínio direto pertence à União Federal, e o objeto da venda é exclusivamente o domínio útil, cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União sob o RIP n. 6213.0118560-49 (Av. 04).

R. 17: Aquisição do domínio útil pelos Vendedores, na proporção de 67% (sessenta e sete por cento) para Adriano Augusto da Fonseca e 33% (trinta e três por cento) para Priscilla de Castro Gomes Fornaciari, por escritura pública de 08/10/2025, com Certidão de Autorização para Transferência (CAT) n. 006908722-91.

*** * ***

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

1. É de inteira e exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação do imóvel objeto deste leilão, incluindo o seu estado de conservação, a sua situação documental e a 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. Na hipótese de eventual ocupação irregular, a desocupação será de responsabilidade exclusiva do **Arrematante**, que deverá adotar as medidas cabíveis e arcar com todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes.
4. **Visitação:** agendamento pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br
5. Obrigações 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, do laudêmio devido à União pela transferência do domínio útil e dos demais impostos, taxas e despesas decorrentes da arrematação, indispensáveis à formalização da transferência e ao registro do título no Oficial de Registro de Imóveis competente;
    c. Assumir a quitação de todas as despesas incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, foro, taxas e despesas condominiais, que vencerem a partir da data da arrematação;
    d. Regularização de eventuais benfeitorias não averbadas 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;
    e. Observar a convenção e o regimento interno do Condomínio Lumina Gramercy Park, as restrições do loteamento Green Valley e as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis ao imóvel.
6. A venda do imóvel será realizada na modalidade *ad corpus*, nos termos do art. 500, § 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, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.
7. Os demais bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação e publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham o imóvel.
8. Aos **Vendedores** não cabe qualquer responsabilidade pelo estado de conservação do imóvel e dos bens móveis que o integram.
9. Os débitos de IPTU, foro, taxas e despesas condominiais vencidos até a data da arrematação são de responsabilidade dos **Vendedores**. Os vencidos a partir dessa data são de responsabilidade do **Arrematante**, nos termos do item 5, alínea "c".
10. Por se tratar de imóvel foreiro à União, a lavratura da escritura depende da Certidão de Autorização para Transferência (CAT), emitida pela Secretaria do Patrimônio da União após o recolhimento do laudêmio, cujo pagamento cabe ao **Arrematante** (item 5, alínea "b"). O prazo de lavratura da escritura fica prorrogado até a emissão da CAT.
11. 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.
12. 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 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.

13. 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.

14. Forma de pagamento:

a. **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 disponibilizada pela Leiloeira Oficial;

b. **Financiamento parcial:** mediante o pagamento de entrada - sujeita à análise e aprovação do crédito pelos **Vendedores** e pelo agente financeiro - do valor da arrematação, por meio de Transferência Bancária - TED, no prazo de até **24h** (vinte e quatro horas), contadas do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser disponibilizada pela **Leiloeira Oficial**. O saldo remanescente será financiado com a **Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 51.604.356/0001-75, pelo sistema Tabela Price;

c. Para Arrematação por PJ **e/ou** se o imóvel for comercial, juros a partir de 1,39% a.m. + IPCA e prazo de até 120 meses;

d. Para Arrematação por PF em imóvel residencial, juros a partir de 1,19% a.m. + IPCA e prazo de até 180 meses;

e. O percentual de entrada e o número de parcelas serão definidos na análise de crédito do interessado, que também fixará a taxa de juros aplicável, observados os limites das alíneas "c" e "d".

15. O interessado em optar pela modalidade de pagamento **Financiado**, conforme descrito na letra "b" acima, declara, desde já, estar ciente de que:

a. Deverá obter com antecedência a aprovação do crédito junto à Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A, devendo, para tanto, preencher e observar as informações contidas no documento "Check List de Documentos para Financiamento", disponível na página do leilão, e enviá-lo juntamente com os documentos relacionados para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br,com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do leilão;

b. A aprovação do crédito será feita a critério exclusivo da Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A, não cabendo qualquer reclamação aos **Vendedores** ou à **Leiloeira Oficial**;

c. O financiamento somente será concedido mediante a assinatura de Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia do imóvel objeto do leilão, nos termos exigidos pela Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A;

d. A falha em comparecer no ato da lavratura da Escritura/Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária no prazo estabelecido neste edital, ensejará o cancelamento da arrematação e a consequente perda integral dos valores pagos a título de sinal e de comissão de leilão, não cabendo aos **Vendedores** e à **Leiloeira Oficial** qualquer reclamação posterior.

16. 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 lanço, 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.

17. 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.

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 o direito de aceitar, dentre as propostas recebidas, aquela que entenderem mais conveniente aos seus interesses, não estando vinculados a qualquer ordem de preferência, salvo quanto às disposições expressamente previstas nesta cláusula.

18. Na hipótese de inadimplemento do valor 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**, independentemente de o segundo ou demais colocados confirmarem ou não a arrematação, sem prejuízo da cobrança pelas vias cabíveis;

b. 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;

c. Na ausência de outros lances válidos, o leilão será considerado sem êxito (leilão negativo).

19. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **Leiloeira Oficial** somente após a efetiva confirmação do crédito, em conta bancária, dos valores correspondentes à arrematação (ou à entrada, no pagamento financiado) e à comissão da leiloeira. A partir de então, a venda considera-se concluída, obrigando as partes à formalização da transferência nos termos deste edital.

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. A Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel será lavrada no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão do leilão, prorrogando-se esse prazo enquanto houver pendência documental ou exigência cartorária que impeça a lavratura, inclusive a emissão da CAT;

c. Para pagamento por meio de financiamento, o instrumento com alienação fiduciária do imóvel em garantia será firmado com a Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A no prazo de **15 (quinze) dias**, contados da confirmação dos pagamentos da entrada e da comissão do leilão, observadas as exigências da Galleria Sociedade de Crédito Direto S/A;

d. A lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra 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;

e. A minuta da Escritura Pública de Venda e Compra será preparada pelo cartório designado pelos **Vendedores** e reproduzirá as condições deste edital;

f. O **Arrematante** obriga-se a, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou da assinatura do instrumento de financiamento, efetuar o registro do título aquisitivo no Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como promover, no mesmo prazo, a transferência da titularidade do imóvel perante a Secretaria do Patrimônio da União, os demais órgãos públicos e as concessionárias de serviços públicos. O descumprimento dessas obrigações sujeitará o **Arrematante** ao dever de indenizar os **Vendedores** por eventuais perdas, danos, despesas e encargos decorrentes de sua inércia.

20. 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 os **Vendedores** ou a **Leiloeira Oficial** a esse título.

21. A descrição do imóvel constante deste edital, bem como aquela 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 disponibilizada no referido portal, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra os **Vendedores** ou a **Leiloeira Oficial**.

22. Os **Vendedores** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, alterar as regras e procedimentos do leilão, promover correções, retificações e 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.

23. 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.

24. 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 trânsito em julgado.

25. 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, n. 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.

*** * ***