EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES, REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO, INTIMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES - *ONLINE*

DIAS BRANCO INCORPORADORA SPE 008 LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.786.002/0001-59, e **CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 008 LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 46.973.667/0001-71, na qualidade de Credoras Fiduciárias e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito neste edital, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DEVEDORA FIDUCIANTE:

- **R A DE SOUSA & PROPAGANDA LTDA**, inscrito no CPF nº 53.761.023/0001-85, representada pelo sócio administrador Ricardo Azevedo de Sousa – CPF nº 613.770.573-05.

B. <u>DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:</u>

O **1º Leilão** terá início no dia **16 de novembro de 2026, às 11h30**, 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 **18 de novembro de 2026, às 11h30,** ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

- Fica a Devedora Fiduciante intimada e comunicada das datas dos leilões.

C. <u>IMÓVEL</u>

LOTE Nº 28, DA QUADRA R5, DO LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE CEARÁ 5.

Área Total: 275,00m²

Medidas e Confrontações: Mede 11,00m de frente para a Alameda Parajuru; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 25,00m, confrontando com o Lote 27; na lateral esquerda mede 25,00m, confrontando com o Lote 29; nos fundos mede 11,00m, confrontando com o Lote 07. Distante 72,15m da esquina com a Alameda Parajuru do lado direito.

Matrícula Imobiliária nº 25.217 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Eusébio/CE.
Inscrição Municipal nº 62653.
Consolidação da Propriedade em 23/09/2026.
Endereço: Alameda Parajuru, Loteamento Terras Alphaville Ceará 5, Cidade Alpha, Eusébio/CE, CEP nº 61766-488.

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

<u>LANCES INICIAIS:</u>

- **1º Público Leilão:** R$ 245.803,14
- **2º Público Leilão:** R$ 244.524,22

V. <u>INFORMAÇÕES ADICIONAIS</u>:

- Consta hipoteca de 1º grau averbada sob nº 02 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.

<u>Credoras Fiduciárias</u>: DIAS BRANCO INCORPORADORA SPE 008 LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.786.002/0001-59, e **CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 008 LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 46.973.667/0001-71.

Leiloeira Oficial: Angela Pecini Silveira – Matricula JUCESP nº 715

Notificações, ofícios judiciais e extrajudiciais deverão ser encaminhados exclusivamente para o e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br

****

REGRAS GERAIS

1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, das metragens informadas, da situação documental, física e jurídica, bem como de ações judiciais em andamento, eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.

2) Não haverá visitação no imóvel.

3) Eventual ocupação no lote de terreno, a desocupação será a cargo exclusivo do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.

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

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

6) O Arrematante arcará com custas, taxas, impostos e despesas para regularização de eventuais construções, benfeitorias e demais regularizações que se fizerem necessárias perante o loteamento, Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos e concessionárias de serviços públicos e privados.

7) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas para o loteamento, Municipais, Estaduais, Federais e demais órgãos competentes.

8) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas, impostos e taxas de qualquer natureza, para a transferência patrimonial dos bens arrematados, com a lavratura da escritura e seu registro, nelas incluídas a emissão de matrículas, certidões, inclusive da Credora Fiduciária, cancelamento e baixa de averbações de ônus gravados na matrícula do imóvel, e todas as demais despesas necessárias.

9) A quitação dos débitos *propter rem* (IPTU, Condomínio, Taxas Associativas etc.) existentes antes e após as datas dos leilões serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante.

10) A quitação dos débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

11) O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra.

12) A venda é realizada *"ad corpus",* não cabendo qualquer reclamação ou indenização por eventuais divergências nas metragens do imóvel.

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

14) Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade *ONLINE*, por intermédio do Portal de Leilões WWW.PECINILEILOES.COM.BR, e será conduzido 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.

15) O cadastro do interessado para participação no leilão deverá ocorrer com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões. Fica ao critério exclusivo da Credora Fiduciária e da Leiloeira Oficial, a liberação - ou não - de cadastros realizados fora do prazo acima estabelecido, não cabendo qualquer reclamação.

16) Para a participação dos leilões *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.

17) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas a Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.

18) Os lances deverão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR, mediante cadastramento prévio dos interessados.

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

20) 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.

21) 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.

22) Ao final do leilão, os bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

23) **Propostas condicionais**: Na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para o imóvel, a Credora Fiduciária analisará propostas de valores inferiores ao do lance mínimo no 2º Publico Leilão, desde que alcance, no mínimo, metade do valor de avaliação do bem, na forma do artigo 27 § 2º da Lei Federal 9.514/97, ficando ao seu critério exclusivo 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 **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:

- Ao critério exclusivo do Credor Fiduciário, poderão ser descartadas as propostas ofertadas que não tenham por incremento mínimo o valor informado no site.
- Aplicam-se às propostas as mesmas regras estipuladas para o envio de lances no leilão.
- Ao final do leilão, a maior proposta apurada no imóvel será encaminhada para a análise do Credor Fiduciário.
- Na eventualidade de contraproposta formulada pelo Credor Fiduciário, o responsável pelo envio da maior proposta apurada no leilão, nos termos do item c., acima, terá a preferência na análise e eventual aceite dos termos propostos pelo Credor Fiduciário.

24) 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 ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.

25) 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 ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.

26) 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. 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 à 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 terem seguido com a arrematação.

27) O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável.

28) O Auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a efetiva comprovação 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 obter informações para a lavratura da escritura definitiva.

29) 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.

- **a.** O Arrematante declara estar ciente de que o cartório designado pela Credora Fiduciária possui uma minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alterações.
- **b.** A escritura será lavrada na cidade a ser determinada pela Credora Fiduciária, devendo o Arrematante arcar com as custas e despesas com sua locomoção.
- **c.** Para a lavratura da escritura, os débitos de IPTU e taxas condominiais/associativas, deverão ser quitadas pelo Arrematante, devendo apresentar as devidas certidões negativas de débitos.
- **d.** 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 seu registro junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóvel, bem como para efetuar a transferência da titularidade dos imóveis junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob a pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à Credora Fiduciária e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia.

30) Os interessados declaram-se cientes de que o(s) Fiduciante(s) poderá(ão) 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.

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

32) Na hipótese do exercício da preferência, caberá ao(s) Fiduciante(s), com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas neste edital.

33) 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 poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões.

34) A Credora Fiduciária e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar, a qualquer momento, correções, atualizações e Erratas do presente Edital de Leilão.

35) A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação dos imóveis, 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.

36) 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 à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.

b. Tomou ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental e de eventuais ações judiciais em andamento que versam sobre os imóveis, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária 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 à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial;

d. Tem conhecimento de eventuais dívidas pendentes sobre o bem que possam, eventualmente, não constar no presente edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.

37) 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.

38) Os editais de leilão foram devidamente publicados de acordo com as cláusulas contratuais.

39) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pelo telefone nº (19) 3794-2044, WhatsApp (11) 97577-0485 ou e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR. Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.

****