

EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

BENEDINI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ nº 15.350.987/0001-41, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal 9.514/97, 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. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **ROLIAN FONSECA** – CPF nº 266.855.028-94
- **LUANA DA SILVA LOPES FONSECA** – CPF nº 348.671.958-04

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores iniciais estabelecidos pela Credora Fiduciária.

C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **05 de outubro de 2026, às 10h00**, 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 **07 de outubro de 2026, às 10h00**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

Os leilões serão realizados 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 e 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.
- 3) Os débitos de IPTU 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) **IMÓVEL DESOCUPADO.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação do imóvel e a regularização de eventual construção serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos.
- 5) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas do Loteamento.
- 6) Imóvel entregue no estado em que se encontra.
- 7) É de responsabilidade exclusiva do Arrematante o levantamento de quaisquer ônus eventualmente gravados na matrícula do imóvel, bem como todas as custas e despesas para o ato.

F. CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) Não haverá visita no imóvel.
- 2) Os Leilões serão conduzidos pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. 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 serão 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.
- 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 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) destinados 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 do leilão, 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) Na hipótese da existência de ônus gravados na matrícula do imóvel, como penhoras e indisponibilidades, a lavratura da escritura ficará condicionada ao levantamento das restrições pelo Arrematante, conforme letra E. DO ÔNUS, item 7 deste edital. Fica à critério exclusivo da Credora Fiduciária a autorização da lavratura da escritura antes do levantamento das restrições.
- 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 os Devedores Fiduciantes poderão 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, os Devedores Fiduciantes deverão 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 aos Devedores Fiduciantes, 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 área informada, da situação documental e processual existente ou não, de eventuais ações judiciais em andamento referente 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 Credora Fiduciária 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.

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos juntamente ao escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone nº (19) 3794-2044, pelo WhatsApp nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

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

Ficam os Devedores Fiduciantes **ROLIAN FONSECA** – CPF nº 266.855.028-94 e **LUANA DA SILVA LOPES FONSECA** – CPF nº 348.671.958-04, **COMUNICADOS** das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial: ANGELA PECINI SILVEIRA - Leiloeira Oficial - matrícula Jucesp nº 715.

Credora Fiduciária: BENEDINI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 15.350.987/0001-41.

ANEXO I

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO Nº 08, QUADRA Nº 07, DO LOTEAMENTO “FAZENDA SANTA RITA DO PICADÃO”.

Área:

- **Total de Terreno de 238,00m²**

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Medindo 8,50m na frente e aos fundos, por 28,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se: frente com a Rua Salvador de Oliveira (Dodo Dentista); fundos com o lote nº 19; lado direito com o lote nº 7, e lado esquerdo com o lote nº 9.

Localização do Imóvel: Rua Salvador de Oliveira (Dodo Dentista), Fazenda Santa Rita do Picadão, Ribeirão Preto/SP – CEP: 14097-620.

Matrícula Imobiliária nº 194.078 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

Cadastro Municipal nº 390.782.

Consolidação da Propriedade em 17/08/2026.

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R\$ 148.523,32.
- **2º Público Leilão:** R\$ 147.596,20.

Credora Fiduciária:

- **BENEDINI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** - CNPJ nº 15.350.987/0001-41.

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.
