EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ROMANO, NUÑES E VILLELA – ADM. E DESENV. IMOB. SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 29.247.409/0001-99, na qualidade de Credora Fiduciária, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, **AUTORIZA** a Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA** matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 715, com escritório na Avenida Rotary, nº 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP, a realizar **LEILÕES EXTRAJUDICIAIS *ONLINE*** para a venda dos imóveis descritos no presente edital.

A. DOS IMÓVEIS:

Constituem objeto do presente leilão a venda dos imóveis descritos no **ANEXO I** do presente Edital de Leilão, observados os valores iniciais estabelecidos.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **13 de novembro de 2026**, às **11h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período de **15** (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor inicial estipulado para o imóvel, seguir-se á com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **17 de novembro de 2026**, às **11h00**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de **15** (quinze) minutos, ocasião na qual o imóvel será vendido pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao respectivo valor inicial estipulado.

B. MODALIDADE DO LEILÃO:

Os leilões serão realizados tão somente na modalidade ***ONLINE***.

C. DOS ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação dos imóveis leiloados, do seu estado de conservação, de suas situações documentais, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação à CREDORA FIDUCIÁRIA e nem à Leiloeira Oficial;**
2. O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, inclusive da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, para a devida lavratura e registro das escrituras definitivas de venda e compra, bem como serão de sua responsabilidade o pagamento do ITBI e das demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos;
3. Os débitos de taxas associativas existentes, e no limite dos valores apurados **ATÉ** as datas dos leilões, serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**. Os valores não apurados e os vencidos **APÓS** as datas dos leilões serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante;
4. Quitação dos débitos de IPTU vencidos antes e após os leilões referentes ao imóvel descrito no **item 1** são de responsabilidade do Arrematante;
5. Débitos de IPTU apurados referentes ao imóvel descrito no **item 2** serão pagos pela Credora Fiduciária, os valores não apurados e os vencidos após os leilões são a cargo do Arrematante;
6. Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante;
7. Custas, despesas e impostos para regularização de eventual construção e benfeitorias junto a todos os órgãos competentes, devendo observar as restrições urbanísticas e construtivas;
8. O Arrematante arcará com a baixa de averbações de ônus eventualmente gravadas nas matrículas dos imóveis;
9. **IMÓVEIS DESOCUPADOS.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação a cargo exclusivo do Arrematante, bem como as custas e despesas decorrentes de tal ato;

10. A venda dos imóveis será realizada na modalidade **AD CORPUS**, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões abaixo descritas de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes dos registros imobiliários;

11. Móveis e veículos que constem nas publicidades não fazem parte dos leilões;

12. Consta Processo nº 4122143-06.2026.8.26.0100, em trâmite junto a 32ª Vara Cível - Foro Central Cível de São Paulo/SP, relacionado ao imóvel descrito no item 1, cuja análise é de responsabilidade do interessado.

D. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação dos imóveis;

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

3. 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;

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

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

6. 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 lanços;

7. Durante a realização do leilão, não serão admitidos os lances enviados por qualquer outra forma senão pelo Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR;

8. Ao final do leilão, os imóveis serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE POR LOTE**, desde que igual ou superior ao valor dos lances iniciais estabelecidos;

9. Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** poderão exercer o direito de preferência na aquisição dos imóveis até a data do 2º leilão e, para tanto, serão, na forma da lei, devidamente comunicados.

a. Para o exercício do referido direito de preferência, os **DEVEDORES FIDUCIANTES** deverá efetuar o pagamento integral e **à VISTA** dos valores correspondentes à dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, aos valores correspondentes aos ITBIs e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

b. Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá aos **DEVEDORES FIDUCIANTES** o pagamento **à VISTA** da comissão da Leiloeira Oficial, a qual será calculada à razão de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor efetivo do exercício do referido direito, montante esse considerado despesa inerente ao procedimento de leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97;

c. Na hipótese em que os **DEVEDORES FIDUCIANTES** venham a exercer seu direito de preferência, a eles caberão, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão;

d. Os débitos de taxas associativas serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no limite apurado para os leilões. Eventuais valores não apurados até as datas dos leilões serão quitados pelos **DEVEDORES FIDUCIANTES;**

10. O pagamento da arrematação será realizado na modalidade **à VISTA**, por meio de TED, no prazo de até **24 horas**, a contar do encerramento do leilão;

11. 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 será paga **à VISTA**, por meio de TED, e no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária a ser oportunamente disponibilizada pela Leiloeira Oficial;

12. 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 **CREDORA FIDUCIÁRIA** 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. Na falta de pagamento dos demais colocados, ou não havendo outros lances ofertados no leilão, o leilão será considerado negativo e os imóveis automaticamente adjudicados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**;

13. Lavraturas dos Autos de Arrematação e das Escrituras Públicas de Venda e Compra:

    a. Os Autos de Arrematação serão emitidos e assinados pela Leiloeira Oficial imediatamente após a realização dos leilões, sendo as arrematações consideradas perfeitas, acabadas e irretratáveis, mas somente serão disponibilizados ao Arrematante mediante a efetiva confirmação do crédito em conta corrente dos valores referentes às arrematações e à comissão da Leiloeira Oficial.

    b. Após o recebimento dos Autos de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura das Escrituras Públicas de Venda e Compra:

        i. As Escrituras de Venda e Compra dos imóveis serão lavradas no prazo de até **60** (sessenta) dias contados da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial.

    c. As Escrituras Públicas de Venda e Compra somente serão lavradas em cartório designado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, cabendo ao Arrematante arcar com eventuais custas de seu deslocamento ou organizar eventual assinatura por teleconferência e certificado digital;

    d. 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;

    e. O Arrematante terá o prazo máximo de **30** (trinta) dias a contar da data das lavraturas das Escrituras Públicas de Venda e Compra para efetivar seu registro junto ao respectivo Oficiais de Registro de Imóveis, 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;

    f. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativas a informações de ações judiciais, penhoras, arrestos e outros ônus que possam recair sobre as matrículas dos imóveis, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

14. Na hipótese de que os imóveis leiloados estejam locados para terceiros, 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.

15. Eventuais informações disponibilizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou pela Leiloeira Oficial deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior;

16. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, bem como com o quanto estipulado pelas partes no Instrumento descrito no presente edital, e poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões;

17. O interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que está de acordo com as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderá alegar desconhecimento, nem da legislação que os fundamenta e nem das condições dos imóveis;

18. Nos termos do artigo 448 do Código Civil Brasileiro, fica a evicção de direito restrita ao valor pago a título de arrematação, não lhe cabendo qualquer indenização ou devolução dos valores pagos a título de comissão à Leiloeira Oficial;

19. A **CREDORA FIDUCIÁRIA** e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar a qualquer momento, correções e atualizações e erratas do presente Edital de Leilão;

20. 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/;

21. Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e nem à Leiloeira Oficial;

22. As demais condições dos leilões obedecerão às normas reguladas pelo Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais;

23. Ficam os **DEVEDORES FIDUCIANTES** intimados e comunicados das datas dos leilões.

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos no 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.

Leiloeira Oficial:

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

Credora Fiduciária:

- **ROMANO, NUÑES E VILLELA – ADM. E DESENV. IMOB. SPE LTDA.** - CNPJ nº 29.247.409/0001-99

****

ANEXO I

DOS IMÓVEIS

1- **LOTE Nº 15, DA QUADRA D, DO LOTEAMENTO PORTAL DOS PÁSSAROS LORENA II.**

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Mede de frente para a referida esquina, 14,14m em desenvolvimento de curva de raio de 9,00m do lado direito de quem da referida esquina olha o imóvel, mede 25,00m, confrontando com o lote 16 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 16,00m, confrontando com a Rua 11; nos fundos mede 9,00m confrontando com o lote 14 da mesma quadra.

Área Total do Terreno: 207,62m².

Imóvel localizado na Rua 03, Lote nº 15, Quadra D, loteamento Portal dos Pássaros Lorena II, Lorena/SP.

Matrícula Imobiliária nº 45.943 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lorena/SP.

Inscrição Cadastral nº 0003.0310.00.0000.00 (área maior).

IMÓVEL DESOCUPADO

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 103.567,83
- **2º Público Leilão:** R$ 90.438,96

Devedor Fiduciante:

- **Nilton Willians Bueno da Cunha** – CPF nº 171.181.688-40

Credora Fiduciária:

- **ROMANO, NUÑES E VILLELA – ADM. E DESENV. IMOB. SPE LTDA.** - CNPJ nº 29.247.409/0001-99

2- **LOTE Nº 63, DA QUADRA E, DO LOTEAMENTO PORTAL DOS PÁSSAROS LORENA**

Medidas e Confrontações do Terreno:

- Mede de frente 7,00m; do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, mede 25,00m, confrontando com o lote 62 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 25,00m, confrontando com o lote 64 da mesma quadra; nos fundos, mede 7,00m, confrontando com o lote 09 da mesma quadra.

Área Total do Terreno: 175,00m².

Imóvel localizado na Avenida 02, Lote nº 63, Quadra E, loteamento Portal dos Pássaros Lorena, Lorena/SP.

Matrícula Imobiliária nº 43.408 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lorena/SP.

Inscrição Cadastral nº 0003.0304.00.0063.00.

IMÓVEL DESOCUPADO

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 146.593,09
- **2º Público Leilão:** R$ 74.046,73

Devedores Fiduciantes:

- **Katia Maria dos Reis Rizato** – CPF nº 280.481.788-18
- **Fabio Rodrigo Rizato** – CPF nº 297.455.578-03

Credora Fiduciária:

- **ROMANO, NUÑES E VILLELA – ADM. E DESENV. IMOB. SPE LTDA.** - CNPJ nº 29.247.409/0001-99