EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

CARORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.263.220/0001-97, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26, 27 e seus parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, os bens imóveis descritos abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DOS DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **EDUARDO ROSALEM MARCELINO**, inscrito no CPF nº 166.816.588-06
- **ALESSANDRA MONTEIRO ROSALEM MARCELINO**, inscrita no CPF nº 431.498.802-97

B. DOS IMÓVEIS:

Constitui objeto do presente leilão a venda dos bens imóveis descritos no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores mínimos estabelecidos pela Credora Fiduciária.

C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **19 de agosto de 2025, às 11h45**, ocasião na qual os imóveis serão ofertados 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 **21 de agosto de 2025, às 11h45**, ocasião na qual os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

O leilão dos imóveis descrito no ANEXO I será realizado tão somente na modalidade ONLINE.

E. DO ÔNUS:

1) É ônus do interessado a verificação dos imóveis, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação à CREDORA FIDUCIÁRIA e nem à Leiloeira Oficial**;

2) É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os imóveis que será leiloado, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou da Leiloeira Oficial, a elas não cabendo nenhuma reclamação posterior;

3) O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, inclusive da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, para a devida lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI e demais despesas, custas e taxas decorrentes de tais atos;

4) Os débitos de IPTU e Condomínio existentes e no limite apurado **ATÉ** as datas dos leilões serão quitados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ficando o Arrematante responsável por todos os valores não apurados e os que vencerem **APÓS** as datas 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) **IMÓVEIS OCUPADOS.** A desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;

7) 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 no registro imobiliário;

8) Móveis e veículos que constem nas publicidades não fazem parte dos leilões;

F. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA:

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 mínimos 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** deverão 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 ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

    b. Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberão aos **DEVEDORES FIDUCIANTES** o pagamento 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 IPTU e Condomínio 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 será desfeita e será 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 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;

13. Lavratura do Auto de Arrematação e da Escritura Pública de Venda e Compra:

    a. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira Oficial imediatamente após a realização dos leilões, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável, mas somente será disponibilizado ao Arrematante mediante a efetiva confirmação do crédito em conta corrente dos valores referentes à arrematação e à comissão da Leiloeira Oficial;

    b. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra;

        i. A Escritura 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. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada 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 da lavratura da Escritura Pública 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 a matrícula 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. 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/;

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

21. 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;

22. Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelos telefones nº (19) 3794-2044 / (19) 3295-9777, pelo *WhatsApp* nº (11) 97577-0485, pelo portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou, ainda, pelo e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR.

23. Ficam os Devedores Fiduciantes **EDUARDO ROSALEM MARCELINO**, inscrito no CPF nº 166.816.588-06, e **ALESSANDRA MONTEIRO ROSALEM MARCELINO**, inscrita no CPF nº 431.498.802-97, devidamente **COMUNICADOS e INTIMADOS** das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira:

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

Credora Fiduciária:

CARORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.263.220/0001-97**.**

****

ANEXO I

DOS IMÓVEIS

1) **SALA COMERCIAL Nº 606, LOCALIZADA NO 6º PAVIMENTO, DO "CONDOMÍNIO D/OFFICE"**

Áreas e Fração:

- Privativa Coberta Edificada: 46,390m²;
- Comum: 40,807m² (coberta edificada de 30,777m² + descoberta de 10,030m²) já incluida a área correspondente ao direito de uso de 01 vaga na garagem coletiva do condomínio;
- Total: 87,197m²;
- FIT: 0,0022067.

Imóvel situado na Rua Orense, nº 41, Sala nº 606, Diadema/SP – CEP: 09920-650.

Matrícula Imobiliária nº 59.651 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

Inscrição Imobiliária nº 1007311800.

Consolidação da Propriedade: 10/07/2025

IMÓVEL OCUPADO

Valores:

- **1º Público Leilão:** R$ 811.763,43
- **2º Público Leilão:** R$ 423.746,59

Credora Fiduciária:

CARORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.263.220/0001-97.

2) **SALA COMERCIAL Nº 607, LOCALIZADA NO 6º PAVIMENTO, DO "CONDOMÍNIO D/OFFICE"**

Áreas e Fração:

- Privativa Coberta Edificada: 46,390m²;
- Comum: 40,807m² (coberta edificada de 30,777m² + descoberta de 10,030m²) já incluida a área correspondente ao direito de uso de 01 vaga na garagem coletiva do condomínio;
- Total: 87,197m²;
- FIT: 0,0022067.

Imóvel situado na Rua Orense, nº 41, Sala nº 607, Diadema/SP – CEP: 09920-650.

Matrícula Imobiliária nº 59.652 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

Inscrição Imobiliária nº 1007311900.

Consolidação da Propriedade: 10/07/2025

IMÓVEL OCUPADO

Valores:

- **1º Público Leilão:** R$ 789.330,77
- **2º Público Leilão:** R$ 424.306,56

Credora Fiduciária:

CARORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.263.220/0001-97**.**

A venda dos imóveis acima descritos 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.

****