EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

LOTEAMENTO ALTO DA SERRA – SERRANA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.859.458/0001-30, e **PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA**, inscrita no CPF sob o nº 096.866.058-43, e sua esposa **ANTÔNIA FERNANDA VARGAS E SILVA**, inscrita no CPF sob o nº 059.548.598-76, na qualidade de Credoras Fiduciárias, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e posteriores alterações, e das demais disposições aplicáveis à matéria, **AUTORIZAM** 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. DO DEVEDOR FIDUCIANTE:

- **VICTOR RODRIGUES BARBOSA**, inscrito no CPF nº 406.242.548-36.

B. DOS IMÓVEIS:

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

C. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **14 de abril de 2026**, às **14h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período de **15** (quinze) minutos. Não havendo lances iguais ou superiores aos valores iniciais estipulados para os imóveis, seguir-se á com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **16 de abril de 2026**, às **14h45**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de **15** (quinze) minutos, ocasião na qual os imóveis serão vendidos pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior aos respectivos valores iniciais estipulados.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação dos imóveis leiloados, do seu estado de conservação, de sua situação documental, bem como de eventuais dívidas existentes e não descritas neste edital, **não cabendo qualquer reclamação às CREDORAS FIDUCIÁRIAS e nem à Leiloeira Oficial**;
2. É ônus do interessado a verificação de eventuais ações em andamento que versem sobre os imóveis que serão leiloado, descritas ou não no presente Edital, de conhecimento ou não por parte das **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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 dos bens arrematados, incluindo a eventual emissão de matrículas e certidões, inclusive das **CREDORAS FIDUCIÁRIAS**, 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 existentes, e no limite apurado **ATÉ** as datas dos leilões, serão quitados pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS**, ficando o Arrematante responsável por eventuais 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. O Arrematante arcará com a baixa de averbações de ônus eventualmente gravadas na matrícula dos imóveis;

7. O Arrematante arcará com as 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. **IMÓVEIS DESOCUPADOS.** Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato;

9. 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;

10. Móveis e veículos que eventualmente constem nas publicidades não fazem parte dos leilões.

F. 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, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição dos imóveis até a data do 2º leilão e, para tanto, será, na forma da lei, devidamente comunicada.

a. Para o exercício do referido direito de preferência, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** 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 ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão;

b. Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** 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 o **DEVEDOR FIDUCIANTE** venha a exercer seu direito de preferência, a ele caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão;

d. Os débitos de IPTU serão quitados pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS**, no limite apurado para os leilões. Eventuais valores não apurados até as datas dos leilões serão quitados pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**.

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 às Credoras Fiduciárias 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;

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 será lavrada 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 pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS**, 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 pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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 às **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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 pelas **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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. As **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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 às **CREDORAS FIDUCIÁRIAS** 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;

Fica o **DEVEDOR FIDUCIANTE** intimado e comunicado das datas dos leilões pelo presente edital.

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.

Leiloeira Oficial:

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

Credoras Fiduciárias:

- **LOTEAMENTO ALTO DA SERRA – SERRANA SPE LTDA.** - CNPJ nº 16.859.458/0001-30.
- **PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA** – CPF nº 096.866.058-43.
- **ANTÔNIA FERNANDA VARGAS E SILVA** – CPF nº 059.548.598-76.

****

ANEXO I

DOS IMÓVEIS

1) LOTE DE TERRENO Nº 04, DA QUADRA Nº 02, DO LOTEAMENTO JARDIM ALTO DA SERRA.

Área:

- **Total de Terreno de 250,00m²**.

Medidas e confrontações do terreno:

- De quem de frente da Avenida Marilza Caressato Capiteli olha para o imóvel, mede 10,00m para a mencionada via pública;
- Do lado direito, da frente aos fundos, mede 25,00m, confrontando com o Lote de nº 03;
- Do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 25,00m, confrontando com o Lote de nº 05; e
- Finalmente na linha dos fundos mede 10,00m, confrontando com o Lote nº 20.

Endereço: Avenida Marilza Caressato Capiteli, Serrana/SP, CEP nº 14151-372.

Matrícula Imobiliária nº 10.836 do Oficial de Registro de Imóveis de Serrana/SP.

Cadastro Municipal nº 1004041.

Consolidação da Propriedade: 26/02/2026.

IMÓVEL DESOCUPADO.

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 331.926,15
- **2º Público Leilão:** R$ 220.059,59

Credoras Fiduciárias:

- **LOTEAMENTO ALTO DA SERRA – SERRANA SPE LTDA.**, CNPJ nº 16.859.458/0001-30
- **PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA**, CPF nº 096.866.058-43
- **ANTÔNIA FERNANDA VARGAS E SILVA**, CPF nº 059.548.598-76

2) LOTE DE TERRENO Nº 05, DA QUADRA Nº 02, DO LOTEAMENTO JARDIM ALTO DA SERRA.

Área:

- **Total de Terreno de 250,00m²**.

Medidas e confrontações do terreno:

- De quem de frente da Avenida Marilza Caressato Capiteli olha para o imóvel, mede 10,00m para a mencionada via pública;
- Do lado direito, da frente aos fundos, mede 25,00m, confrontando com o Lote de nº 04;
- Do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 25,00m, confrontando com o Lote de nº 06; e

- Finalmente na linha dos fundos mede 10,00m, confrontando com o Lote nº 19.

Endereço: Avenida Marilza Caressato Capiteli, Serrana/SP, CEP nº 14151-372.

Matrícula Imobiliária nº 10.837 do Oficial de Registro de Imóveis de Serrana/SP.

Cadastro Municipal nº 1004042.

Consolidação da Propriedade: 26/02/2026.

IMÓVEL DESOCUPADO.

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 352.920,46
- **2º Público Leilão:** R$ 220.085,45

Credoras Fiduciárias:

- **LOTEAMENTO ALTO DA SERRA – SERRANA SPE LTDA.**, CNPJ nº 16.859.458/0001-30
- **PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA**, CPF nº 096.866.058-43
- **ANTÔNIA FERNANDA VARGAS E SILVA**, CPF nº 059.548.598-76

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.