EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO – INTIMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES

LELÕES ONLINE

SAN PAYO URBANIZADORA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.602.535/0001-72, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 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, o bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **SÁVIO CÉLIO PEREIRA**, inscrito no CPF nº 875.658.036-34
- **DANIELA BAIO FIDELIS**, inscrita no CPF nº 958.497.936-15

B. DATAS, HORÁRIOS E MODALIDADE DOS LEILÕES:

Os leilões serão realizados na modalidade online, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

- **1º Público Leilão – 24/11/2026 às 15h30**
- **2º Público Leilão – 26/11/2026 às 15h30**

  Horário de Brasília

C. IMÓVEL:

- **LOTE Nº 01 DA QUADRA E, DO LOTEAMENTO DE TAMBORÉ JUIZ DE FORA**

Medidas e Confrontações:

- Medindo 16,91m + 2,59m de frente para a Alameda Rio Paranaíba; 20,00m de um lado em divisa com o Lote 02; 12,70m do outro lado em divisa com a Área Verde 4 e 6,38m + 10,50m + 1,92m nos fundos em divisa com os Lotes 07, 08 e 09.
- **Área Total de 325,87m²**

Localização do Imóvel: Alameda Rio Paranaíba, Lote 01, Quadra E, Loteamento "Tamboré Juiz de Fora", Bairro Santa Lúcia, Juiz de Fora/MG.

Matrícula Imobiliária nº 89.146 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.

Inscrição Municipal nº 124.579/000.

Consolidação da Propriedade em 26/10/2026.

Imóvel Desocupado.

D. LANCES INICIAIS:

- **1º Público Leilão:** R$ 234.040,89
- **2º Público Leilão:** R$ 246.567,29

E. ÔNUS:

1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente, bem como 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, incluindo custas cartoriais, impostos e taxas de transmissão para lavratura e registro da escritura, e todas as despesas que vencerem a partir da data da arrematação.

3) Débitos de IPTU e Condomínio existentes e no limite apurado até as datas dos leilões serão pagos pela Credora Fiduciária. Os valores não apurados e os que vencerem após as datas dos leilões são de exclusiva responsabilidade do Arrematante;

4) Na hipótese de arrematação no 1º público leilão, ficará a cargo exclusivo do arrematante a quitação de todos os débitos de IPTU e condomínio vencidos antes dos leilões;

5) **IMÓVEL DESOCUPADO.** Na hipótese de eventual ocupação, a desocupação do imóvel e a regularização de eventual construção e benfeitorias serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tais atos.

6) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas do Loteamento.

7) O imóvel será entregue no estado em que se encontra.

8) Consta a existência de ação judicial, cuja análise é de responsabilidade do interessado: Processo nº 1022330-79.2026.8.13.0145 da 4ª Vara Cível de Juiz de Fora/MG.

F. CONDIÇÕES DE VENDA:

1) Não haverá visitação do 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) destinado 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 dos leilões, 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.

14) Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva.

15) 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.** 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.
- **b.** 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.
- **c.** 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 do imóvel 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.

d. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbações relativas a informações de ações judiciais, penhoras, arrestos e outros ônus que possam recair sobre a matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.

16) Eventuais informações disponibilizadas pela Credora Fiduciária e/ou pela Leiloeira deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior.

17) 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.

18) 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.

19) 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.

20) 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.

21) Os participantes declaram tacitamente, que tomaram ciência da situação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente ou não, de eventuais ações judiciais em andamento referentes aos imóveis objetos dos leilões, que os imóveis poderão 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 Vendedora e nem à Leiloeira.

22) 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. Na hipótese de eventual divergência nas metragens do imóvel, não caberá qualquer pagamento ou indenização pela Credora Fiduciária.

23) 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.

24) 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 dos imóveis.

25) 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.

26) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos por meio dos telefones números (19) 3794-2044, WhatsApp (11) 97577-0485, portal WWW.PECINILEILOES.COM.BR, ou e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR;

27) Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.

Ficam os Devedores Fiduciantes **SÁVIO CÉLIO PEREIRA**, inscrito no CPF nº 875.658.036-34 e **DANIELA BAIO FIDELIS**, inscrita no CPF nº 958.497.936-15, **COMUNICADOS** das designações feitas acima, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial:

- **Angela Pecini Silveira - Leiloeira Oficial - Mat. JUCESP nº 715.**

Credora Fiduciária:

- **SAN PAYO URBANIZADORA SPE LTDA. -** CNPJ nº 16.602.535/0001-72.

*****