EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES, REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO, INTIMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES - *ONLINE*

PARQUE DOS LARANJAIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 37.152.314/0001-10, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97, em execução da garantia fiduciária expressa no Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Parcelamento do Preço, Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, firmado na cidade de Piracicaba/SP, em 07/05/2024, venderá em Público Leilão, por intermédio da Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matrícula JUCESP nº 715, o bem imóvel descrito neste edital, de acordo com as regras a seguir expostas:

A. DEVEDORES FIDUCIANTES:

- **JOSÉ FERNANDO DOMINGUES** - CPF nº 062.863.478-10
- **SANDRA CARDENAS DOMINGUES** - CPF nº 096.010.648-00

B. <u>DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:</u>

O **1º Leilão** terá início no dia **24/11/2026, às 15h15**, 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 **26/11/2026, às 15h15,** ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo **período mínimo de 15 (quinze) minutos**.

- Ficam os Devedores Fiduciantes intimados e comunicados das datas dos leilões.

C. <u>IMÓVEL</u>

LOTE Nº 38, QUADRA Nº 02, DO LOTEAMENTO "PARQUE DOS LARANJAIS"

Área Total: 200,00m²

Medidas e Confrontações: Inicia-se no ponto 1, distante 48,00m do alinhamento predial entre a Rua B e Avenida 1 – Lado B, segue com azimute de 24°45'57" e distância de 8,00m em direção ao ponto 2, confrontando neste segmento com a Rua B; deste ponto deflete à direita e segue com azimute de 114°45'57" e distância de 25,00m em direção ao ponto 3, confrontando neste segmento com o lote 37; deste ponto deflete à direita e segue com azimute de 204°45'57" e distância de 8,00m em direção ao ponto 4, confrontando neste segmento com o lote 09; deste ponto deflete à direita e segue com azimute de 294°45'57" e distância de 25,00m em direção ao ponto 1, início desta descrição, confrontando neste segmento com o lote 39.

Matrícula Imobiliária nº 135.538 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.
Inscrição Cadastral nº 01.57.0287.0133.0000 e IC Reduzido nº 1629932.
Endereço: Rua Waldemar Sampaio Granja, Dona Antônia, Piracicaba/SP, CEP 13404-425.

Propriedade consolidação

D. <u>LANCES MÍNIMOS:</u>

- **1º Público Leilão:** R$ 149.462,21
- **2º Público Leilão:** R$ 141.959,39

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.

E. <u>INFORMAÇÕES ADICIONAIS</u>:

Consta a existência de ação judicial, cuja análise é de responsabilidade do interessado: Processo nº 4007061-38.2026.8.26.0451 da 6ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP.

O interessado em participar dos leilões a análise detida do edital e das REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DOS LEILÕES - disponível no Portal: <u>WWW.PECINILEILOES.COM.BR,</u>

Maiores informações: contato@pecinileiloes.com.br, WhatsApp (11) 97577-0485 ou Fone (19) 3794-2044.
Avenida Rotary, 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509.

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

<u>Credora Fiduciária:</u>

- **PARQUE DOS LARANJAIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** - CNPJ nº 37.152.314/0001-10

PECINI
LEILÕES

REGRAS GERAIS

1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, das metragens informadas, da situação documental, física e jurídica, bem como de ações judiciais em andamento, eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.

2) Não haverá visitação no imóvel.

3) Eventual ocupação no lote de terreno, a desocupação será a cargo exclusivo do Arrematante, bem como serão de sua responsabilidade todas as despesas, custas, emolumentos e taxas decorrentes de tal ato.

4) Na hipótese de que o imóvel esteja locado, 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.

5) Móveis e veículos que eventualmente constem em fotos e anúncios não agregam o bem e não são objeto dos leilões.

6) O Arrematante arcará com custas, taxas, impostos e despesas para regularização de eventuais construções, benfeitorias e demais regularizações que se fizerem necessárias perante o loteamento, Oficial de Registro de Imóveis competente e demais órgãos e concessionárias de serviços públicos e privados.

7) O Arrematante deverá observar as restrições urbanísticas e construtivas para o loteamento, Municipais, Estaduais, Federais e demais órgãos competentes.

8) As despesas da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive todas as despesas, impostos e taxas de qualquer natureza, para a transferência patrimonial dos bens arrematados, com a lavratura da escritura e seu registro, nelas incluídas a emissão de matrículas, certidões, inclusive da Credora Fiduciária, cancelamento e baixa de averbações de ônus gravados na matrícula do imóvel, e todas as demais despesas necessárias.

9) A quitação dos débitos *propter rem* (IPTU, Condomínio, Taxas Associativas etc.) até a data dos leilões serão quitados pela Credora Fiduciária, os posteriores ao leilão, serão de responsabilidade do arrematante serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante.

10) A quitação dos débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

11) O Arrematante receberá o imóvel no estado que se encontra.

12) A venda é realizada *"ad corpus",* não cabendo qualquer reclamação ou indenização por eventuais divergências nas metragens do imóvel.

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

14) 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.

15) O cadastro do interessado para participação no leilão deverá ocorrer com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões. Fica ao critério exclusivo da Credora Fiduciária e da Leiloeira Oficial, a liberação - ou não - de cadastros realizados fora do prazo acima estabelecido, não cabendo qualquer reclamação.

16) Para a participação dos leilões *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.

17) Eventuais quedas no sistema e/ou na navegação da internet não poderão ser imputadas a Credor Fiduciário e à Leiloeira Oficial.

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

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

20) 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 lances.

21) Durante a realização do leilão não serão admitidos os lances enviados por qualquer outra forma se não pelo Portal de Leilões Online WWW.PECINILEILOES.COM.BR.

22) Ao final do leilão, os bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

23) 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 ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.

24) A comissão devida à Leiloeira será de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, e deverá ser paga **à VISTA**, no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão, por meio de TED ou PIX para a conta bancária a ser informada pela Leiloeira Oficial após o encerramento do leilão.

25) 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 Credor Fiduciário 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.

26) O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela Leiloeira imediatamente após a realização do leilão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável.

27) O Auto de arrematação somente será disponibilizado ao Arrematante após a efetiva comprovação 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 obter informações para a lavratura da escritura definitiva.

28) 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.** 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.
- **b.** A escritura será lavrada na cidade a ser determinada pela Credora Fiduciária, devendo o Arrematante arcar com as custas e despesas com sua locomoção.
- **c.** Para a lavratura da escritura, os débitos de IPTU e taxas condominiais/associativas, deverão ser quitadas pelo Arrematante, devendo apresentar as devidas certidões negativas de débitos.
- **d.** 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 Oficial de Registro de

Imóvel, 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.

29) Os interessados declaram-se cientes de que o(s) Fiduciante(s) poderá(ão) exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até a data dos leilões, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97.

30) Para o exercício da preferência, o Fiduciante(s) deverá efetuar o pagamento até a data da realização do 2º leilão do valor para o exercício da preferência e da comissão do leilão, calculada à razão de 5,00% sobre o valor do exercício da preferência.

31) Na hipótese do exercício da preferência, caberá ao(s) Fiduciante(s), com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas neste edital.

32) Os valores dos lances mínimos dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e poderão sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões.

33) A Credora Fiduciária e a Leiloeira Oficial se reservam no direito de efetuar, a qualquer momento, correções, atualizações e Erratas do presente Edital de Leilão.

34) A evicção de direito fica restrita exclusivamente ao valor pago na arrematação dos imóveis, 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.

35) O interessado, ao ofertar seu lance, declara expressamente que:

- **a.** Está de acordo com todas as regras e condições estabelecidas para os leilões e delas não poderão alegar desconhecimento, nem da legislação que os fundamenta, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.
- **b.** Tomou ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, de sua situação documental e de eventuais ações judiciais em andamento que versam sobre os imóveis, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial;
- **c.** Tem ciência de que o imóvel poderá ser objeto de ação judicial proposta após o encerramento dos leilões, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial;
- **d.** Tem conhecimento de eventuais dívidas pendentes sobre o bem que possam, eventualmente, não constar no presente edital, não cabendo qualquer reclamação posterior à Credora Fiduciária e à Leiloeira Oficial.

36) 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.

37) Os editais de leilão foram devidamente publicados de acordo com as cláusulas contratuais.

38) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pelo telefone nº (19) 3295-9777, WhatsApp (11) 97577-0485 ou e-mail CONTATO@PECINILEILOES.COM.BR. Endereço: Avenida Rotary nº 187 – Jardim das Paineiras – Campinas/SP.

****