EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n. 02.680.280/0001-51, na qualidade de Credora Fiduciária, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei Federal n. 9.514/97, e das demais disposições aplicáveis à matéria, **AUTORIZA** a Leiloeira Oficial **ANGELA PECINI SILVEIRA**, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o n. 715, com escritório na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, a realizar **LEILÕES EXTRAJUDICIAIS *ONLINE*** para a venda do imóvel descrito no presente edital.

A. DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** terá início no dia **04 de dezembro de 2026, às 10h30**, 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 com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **07 de dezembro de 2026, às 10h30**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

B. DA DEVEDORA FIDUCIANTE:

- **MARCIA MARIA DA SILVA MEDEIROS PAZIM,** inscrita no CPF n. 365.354.498-07.

C. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão a venda do imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observados os valores iniciais estabelecidos.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DO ÔNUS:

1. É ônus do interessado a verificação do imóvel leiloado, do seu estado de conservação, de sua situação documental, jurídica e eventuais ações judiciais em andamento, 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 o imóvel 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 dos valores apurados **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. **IMÓVEL OCUPADO**. 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 do imóvel 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. Imóvel entregue no estado em que se encontra.

F. REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

1. Não haverá visitação do imóvel;

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. O leilão será realizado 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 n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP n. 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 bens serão vendidos àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que igual ou superior ao valor do lance mínimo estabelecido.

9. Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal n. 9.514/97, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** poderá exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel 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, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá efetuar o pagamento integral dos valores, incluindo a comissão da Leiloeira Oficial de **5,00%** (cinco por cento) sobre o valor do exercício, até a data e hora do início do 2º Leilão.

b. Na hipótese de que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** venha a exercer seu direito de preferência, a ela caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.

c. 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 pela **DEVEDORA FIDUCIANTE.**

10. O Arrematante pagará o valor da arrematação **À VISTA**, por meio de TED, no prazo de até **24 horas** a contar do encerramento do leilão, diretamente em conta bancária indicada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** e informada pela Leiloeira Oficial após o 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 irrevogável e irretratável, obrigando as partes à lavratura da escritura nos prazos estabelecidos, 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, ato que ocorrerá no prazo de até **60 (sessenta) dias** a contar 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 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 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;

e. O Arrematante se responsabiliza pela eventual baixa de averbação relativa a informações de execução de débitos condominiais, penhoras e outros ônus que possam recair sobre a matrícula do imóvel, bem como pelas custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos;

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

15. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 24, parágrafo único, e com o art. 27 da Lei Federal n. 9.514/97, podendo sofrer eventual correção e/ou alteração até as datas dos leilões;

16. 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 do imóvel;

17. 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;

18. 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/;

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

20. As demais condições dos leilões obedecerão às normas reguladas pelo Decreto n. 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, e demais disposições aplicáveis à matéria que regula a profissão dos Leiloeiros Oficiais;

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos juntamente ao escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, n. 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone n. (19) 3794-2044, pelo *WhatsApp* n. (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 n. 715.

Credora Fiduciária:

- **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** - CNPJ n. 02.680.280/0001-51

****

ANEXO I

DO IMÓVEL

APARTAMENTO N. 0908, TIPO "1", 9º PAVIMENTO DO BLOCO N. 02, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE GATE

Áreas e Frações:

- Privativa Total de 81,5000m²; Comum de Divisão Não Proporcional de 53,6190m²; Comum de Divisão Proporcional de 27,6726m², composta de 16,8097m² de área padrão de construção do condomínio e 10,8629m² de área descoberta; Total de 162,7916m²;
- Fração Ideal de 19,7928m² de terreno e o Coeficiente de Proporcionalidade de 0,3167% nas demais coisas de uso comum, vinculado o direito ao uso de 1 depósito e de 2 vagas indeterminadas, localizados na garagem coletiva do condomínio.

Imóvel situado na Rua Dona Tecla, n. 602, Jardim Flor da Montanha, Guarulhos/SP, CEP n. 07097-380.

Matrícula Imobiliária n. 164.330 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Inscrição Cadastral n. 083.64.34.0536.02.050.

Consolidação da Propriedade em 10/11/2026.

IMÓVEL OCUPADO

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 792.093,42
- **2º Público Leilão:** R$ 712.144,95

Credora Fiduciária:

- **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - CNPJ n. 02.680.280/0001-51**

****