EDITAL DE LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 24.191.566/0001-06, na qualidade de Credora Fiduciária e na forma dos artigos 26 e 27 da Lei Federal 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. DO DEVEDOR FIDUCIANTE:

- **LUIS FELIPE FREITAS CAMPOS** - CPF: 429.106.868-92

B. DO IMÓVEL:

Constitui objeto do presente leilão, a venda do bem imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital de Leilão, observado os valores iniciais estabelecidos pela Credora Fiduciária.

C. DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES:

O **1º Leilão** terá início no dia **27 de novembro de 2026, às 09h45**, 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 **30 de novembro de 2026, às 09h45**, ocasião na qual o imóvel será ofertado em tempo real, via internet e pelo período mínimo de 15 (quinze) minutos.

D. MODALIDADE DO LEILÃO:

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

E. DO ÔNUS:

1) É ônus do interessado a verificação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como ações judiciais em andamento e 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.

3) Os débitos de IPTU existentes e no limite apurado **ATÉ** as datas dos leilões serão pagos pela Credora Fiduciária. Os valores não apurados e os vencidos **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 vencidos antes dos leilões;

5) **IMÓVEL DESOCUPADO.** Em caso de eventual ocupação, a desocupação do imóvel e a regularização de eventual construção 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) Imóvel entregue no estado em que se encontra.

8) É de responsabilidade exclusiva do Arrematante o levantamento de quaisquer ônus eventualmente gravados na matrícula do imóvel, bem como todas as custas e despesas para o ato.

F. CONDIÇÕES DE VENDA:

1) Não haverá visitação no 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) destinados 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 do leilão, 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. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá entrar em contato com a Pecini Leilões para agendar a lavratura da escritura definitiva.

14) 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.

15) Na hipótese da existência de ônus gravados na matrícula do imóvel, como penhoras e indisponibilidades, a lavratura da escritura ficará condicionada ao levantamento das restrições pelo Arrematante, conforme letra E. DO ÔNUS, item 8 deste edital. Fica à critério exclusivo da Credora Fiduciária a autorização da lavratura da escritura antes do levantamento das restrições.

16) 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.

17) **Os interessados têm conhecimento de que o Devedor Fiduciante poderá exercer a preferência adquirindo o imóvel até as datas dos leilões**, conforme preceitua o artigo 27, §2º B da Lei Federal 9.514/97.

18) Para o exercício da preferência, o Devedor Fiduciante deverá 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.

19) Na hipótese do exercício da preferência, caberá ao Devedor Fiduciante, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras dos leilões estabelecidas nesse edital.

20) Os participantes declaram tacitamente, que tomaram ciência da situação do bem oferecido à venda, do seu estado de conservação, da situação documental e processual existente ou não, de eventuais ações judiciais em andamento referente ao imóvel objeto dos leilões, que o imóvel poderá 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 Credora Fiduciária e nem à Leiloeira.

21) 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.

22) 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 do imóvel.

23) 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.

Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos juntamente ao escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone nº (19) 3794-2044, pelo WhatsApp nº (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.

Fica o Devedor Fiduciante **LUIS FELIPE FREITAS CAMPOS** - CPF: 429.106.868-92, **COMUNICADO** das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência.

Leiloeira Oficial: ANGELA PECINI SILVEIRA - Leiloeira Oficial - matrícula Jucesp nº 715.

Credora Fiduciária: PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA. - CNPJ nº 24.191.566/0001-06.

*****

ANEXO I

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO Nº 08, QUADRA G, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE DOS RESEDÁS"

Medidas e Confrontações:

- Pela frente, divide com a Rua "01" (Um – Trecho 01), medindo 8,72 metros; pelo lado direito, de quem desta via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 07 (Matrícula nº 83.949), medindo 18,19 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 09 (Matrícula nº 83.951), medindo 18,51 metros; e finalmente pelos fundos, divide com Josué Antônio da Silva (Matrícula nº 25.645 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca), medindo 1,52 metros + 7,20 metros, distando cerca de 36,91 metros do início da curva de confluência da esquina com o Prolongamento da Estrada do Peruche.
- **Área Total de 160,00m ².**

Localização do Imóvel: Rua Apparecida Peruchi Costa (antiga Rua 01), nº 260, Lote nº 08, Quadra "G", Parque dos Resedás**,** Presidente Prudente/SP, CEP: 19042-618.

Matrícula Imobiliária nº 83.950 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Presidente Prudente/SP.

Contribuinte nº 31.1.4.0116.00281.001 - 761740001.

Consolidação da Propriedade em 04/11/2026.

IMÓVEL DESOCUPADO.

Lances Iniciais:

- **1º Público Leilão:** R$ 70.920,31.
- **2º Público Leilão:** R$ 74.816,81.

Credora Fiduciária:

- **PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA.** - CNPJ nº 24.191.566/0001-06**.**

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.

*****