EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/97

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial **UGO ROSSI FILHO**, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, sediado na Av. Fagundes Filho, 191 – 4º andar – Conjunto 45/46 – Ed. Houston – São Judas – São Paulo – CEP: 04304-010, devidamente autorizado pelos **credores fiduciários**:

SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 10.382.770-5 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 962.111.568-04, casado com **YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, brasileira, geógrafa, portadora do RG nº 12.463.206-3 SSP-SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 050.027.818-02, ambos domiciliados na Av. Maria Aparecida Muniz Michielin, 415 - Jardim Residencial Itupã- Araras- SP – CEP: 13.604-085, nos termos do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, (INSTRUMENTO) COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, NOS TERMOS DO ARTIGO 38 DA LEI 9.514/97**, firmado em **02 de maio de 2023**, no qual figura como **CREDORES FIDUCIÁRIOS**.

MANOELA STOROLLI, brasileira, vice diretora de escola, solteira, portadora do RG nº 20.880.554-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 160.616.578-03, residente e domiciliada na Rua Nove de Julho, 118- Vila Queiroz – Araras – SP CEP: 13600-47 – denominada **CEDENTE** e de outro

LUIZ YAGO DA SILVA, brasileiro, solteiro, operador de máquina, portador da cédula de identidade RG nº 48.189.136-5, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 396.542.988-48, residente e domiciliado na Av. Cafelandia, 219, Jardim São João – Araras – SP e **PATRICIA MARQUES DA CUNHA**, brasileira, divorciada, técnica em enfermagem, portadora do RG nº 43.930.806-9, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 370.340.878-22, residente e domiciliada na Av. Oswaldo Menegasso nº 531, Santa Elisa, Araras – SP, no qual ficaram como **CESSIONÁRIOS - DEVEDORES FIDUCIANTES**.

O bem imóvel será levado à **PÚBLICO LEILÃO** na modalidade eletrônica online, através do **portal de leilões on-line da ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO 204 BLOCO 28 - 1º ANDAR – CONDOMÍNIO PARQUE ALVORADA - com frente para a Av. Augusta Viola da Costa, nº 896, zona urbana, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo, dois (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com a área total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,297 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1165785%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 482, cadastrada na Prefeitura local sob nº 12.5.15.04.027.440- unidade 440. Matrícula 57.476

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **R.04 - (20/08/2018) – Dação em pagamento**. MRV PRIMIE XLII INCORPORADORA SPE LTDA, doou em pagamento o imóvel para SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA. **R.05 (14/01/2021)** - registro do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel, com pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de pagamento e outras avenças, firmado em 22/10/2020, o qual os proprietários SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 154.900,00 (R\$ 8.000,00 – valor de entrada – R\$ 146.900,00 – valor do saldo financiado). **R.6 (14/01/2021)** registro de que a compradora MANOELA STOROLLI alienou o imóvel desta matrícula para os fiduciariamente SALVADOR MESSIAS

BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, como garantia da dívida no valor de R\$ 146.900,00, a ser paga através de 276 parcelas, no valor de R\$ 1.035,92, cada uma, já acrescidas de juros de 0,55% ao mês, capitalizada pelo sistema da tabela price, com vencimento da primeira parcela no dia **10/12/2020** e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes; índice de Correção das parcelas mensas: IGPM/FGV, data base para correção dos valores: 10/12/2020; Valor da Garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 154.900,00. **Av. 07 (21/02/2023) Código Nacional de Matrícula-** Averbação do CNM 120550.2.0057476-30- prenotação 138877 de 08/12/2023. **AV.08 (12/12/2023) CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES** – MANOELA STOROLLI, com anuencia dos credores fiduciários, transferiu todos os direitos e obrigações de que era titular sobre o imóvel desta matrícula para os cessionários **LUIZ YAGO DA SILVA e PATRICIA MARQUES CUNHA**, pelo pagamento do saldo devedor de R\$ 141.584,57 a ser pago em 254 parcelas de R\$ 1.199,49, com vencimento da primeira em 15/05/2023 e a última em 15/08/2042, todas com reajuste anual pelo IGPM, sendo fixado o valor de avaliação do imóvel para fins de leilão extrajudicial de **R\$ 154.900,00. AV.09 (20/02/2025) CONSOLIDADAÇÃO DE PROPRIEDADE-** em nome de SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, em virtude do transcurso de prazo sem purgação da mora.

Débitos: Valor das parcelas vencidas - R\$ 15.888,18, (quinze mil oitocentos e oitenta e oito reais e dezoito centavos).

Valor de quitação em 20/06/2024, acrescidas das parcelas vencidas corrigidas e custas administrativas - R\$ 141.584,57, (cento e quarenta e um mil quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos).

Valor das despesas de IPTU e Condomínio atrasado e outros: R\$ 27.740,46 (vinte e sete mil setecentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos).

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 - VALOR DO BEM – ATUALIZADO em 30/04/2025: R\$ 195.959,81 (cento e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e um centavos).

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 08/07/2025 às 11h00min, e termina em 11/07/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 11/07/2025 às 11h01min, e termina em 01/08/2025 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor do bem atualizado R\$ 195.959,81** (cento e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e um centavos), (valor atualizado até abril de 2025) - (**1ª Praça**). Caso não haja licitante em primeiro leilão, será realizado o segundo leilão (**2ª Praça**), com lance mínimo de valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado, ou seja, **R\$ 169.325,03** (cento e sessenta e nove mil trezentos e vinte e cinco reais e três centavos).

Se o lance for superior ao valor da dívida, a CREDORA entregará aos DEVEDORES a importância que sobejar, na forma adiante estipulada no item 5.16 da cláusula contratual, considerando-e nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos relacionados no subitem 5.15.1, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do Artigo 1.210 do CC, tudo conforme o parágrafo 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

Caso o lance seja inferior ao valor da dívida, ou não houver licitante, poderá ser recusado pela CREDORA, caso em que a dívida dos DEVEDORES perante a CREDORA FIDUCIÁRIA será considerada extinta, ficando ela DEVEDORA exonerada da obrigação prevista no parágrafo 4º do Artigo 27 da Lei Federal 9.514/97 e, neste caso, no prazo de 5 dias, contados da data do segundo leilão, a CREDORA colocará à disposição dos DEVEDORES o termo de quitação da dívida.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br, regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394.

5 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

O bem será alienado em caráter “ Ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob-responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Em caso de eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, serão objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes serão por conta do arrematante.

Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante.

Os devedores fiduciários serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da Lei 9.514-97, incluído pela Lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes no contrato, podendo os fiduciários adquirirem sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º b do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

Além das notificações encaminhadas diretamente aos DEVEDORES, **o presente edital será publicado, por 3 dias, em jornal de grande circulação local**, dando conhecimento e publicidade a quem possa interessar, quanto a realização do praxeamento do imóvel descrito neste edital.

6 – DO PAGAMENTO DO LANCE e COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá depositar no prazo impreterível de **até 24 horas da realização da praça**, na conta do CREDOR FIDUCIÁRIO, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, à vista.

A comissão devida ao Leiloeiro Público oficial, será paga pelo arrematante no percentual de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor de lance, sendo paga à vista.

A comissão de 5% (**cinco por cento**) **sobre o valor da arrematação** (não incluso no valor do arremate), deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no mesmo prazo, na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3.**

Em até 5 horas após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções da conta para o depósito.

O ARREMATANTE não poderá desistir da compra do lote arrematado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o ARREMATANTE ficará sujeito à cobrança de multa de equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance à título de perdas e danos. Neste caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação e o ARREMATANTE perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

Os valores de avaliação e débitos, inclusive condominiais, serão atualizados até a data da efetiva praça.

7 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Todos os horários previstos no presente Edital, constantes no website do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação serão considerados o horário oficial de Brasília – DF.

O presente Edital em sua íntegra está disponível no site acima descrito.

O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do Artigo 886 e 887 do CPC, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponíveis nos locais já descrito.

O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade;

O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte do DEVEDOR/ FIDUCIANTE caracterizará desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pela CREDORA FIDUCIÁRIA, bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos;

O não exercício, pela FIDUCIÁRIA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para que nele seja dirimida quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

São Paulo, 28 de maio de 2025.

UGO ROSSI FILHO
Leiloeiro Público Oficial
JUCESP nº 394

Avenida Fagundes Filho, nº 191 – 4º Andar – conjunto
45/46 – Edifício Houston – São Judas
São Paulo – CEP: 04304-010
Tel: (11) 5594-7785 / (11) 5585-9586
E-mail: ugo@rossileiloes.com.br/
juridico@rossileiloes.com.br
Site: www.rossileiloes.com.br