

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 pela **credora fiduciária: BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.958.866/0001-70, com sede da Rua Nunes Machado, n.º 1085, sala 03, Centro – Araras- SP, sucessora da **ARAONS CONSTRUTORA LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.658.605/0001-13, com sede na Rua Alcides Sottini, 410 – Araras – São Paulo – CEP: 13.602-105, nos termos da **ESCRITURA PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS**, firmado em **13 de junho de 2016**, no qual figuram como **FIDUCIANTES** o Sr. **EDERSON THIAGO CRUZ**, brasileiro, solteiro, instrutor de música, portador do RG n.º 45.767.492-1SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o n.º 378.501.428-70 e Sra **LAUREN DAIANE DA SILVA**, solteira, balconista, portadora do RG n.º 47.327.798-0, devidamente inscrita no CPF/MF sob o n.º 402.433.988-59, ambos residentes e domiciliados na Rua Augusta Faggion n.º 85 – Jardim Novo Horizonte – Conchal – São Paulo – CEP: 13.835-000, que tiveram sua propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária **BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em 17 de janeiro de 2022.

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 - TERRENO - LOTE 23 DA QUADRA C - Loteamento denominado JARDIM JÚLIA, regularmente aprovado pelo GRAPROHAB n.º 076/2013. situado no Ex-Núcleo Colonial Conde de Parnaíba, no município de Conchal, desta comarca, com área de 275,00 m², com frente para a Rua 03, mede 11,00 metros; nos fundos confronta com o Lote 02, e mede 11,00 metros; do lado direito, de quem do lote olha para a rua, confronta com o Lote 22 e mede 25,00 metros; e do lado esquerdo, confronta com o Lote 24 e mede 25,00 metros. Totalizando a área de **275 m²**. **Matrícula n.º 92.531 – CRI de Mogi Mirim-SP.** REGISTRO DO LOTEAMENTO: R. 07, na matrícula n.º 84.775, datado em 28 de dezembro de 2015.

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **AV.03 (24/09/2018)** – averbação para constar que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Conchal – SP, sob o n.º 01.04.388.0309.00. **R. 05 (24/09/2018)** – registro de que os compradores EDSON THIAGO CRUZ e LAUREN DIANE DA SILVA, **alienaram fiduciariamente** à ARAONS CONSTRUTORA LTDA, o imóvel objeto desta matrícula, como garantia da dívida no valor de R\$ 82.478,70, a ser pago através de 120 (cento e vinte) parcelas, no valor de R\$ 1.183,33, cada uma, com vencimento da primeira parcela para o dia 15 de setembro de 2016 Dia de vencimento das parcelas mensais: 15 de cada mês subsequente; índice de correção das parcelas mensais: IGP-M/FGV; data base para correção dos valores: 13/06/2016; Valor da Garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 97.478,70, observando a alínea “a” do item 5.13 da Cláusula 5 do contrato. **Av. 08 (27/08/2021)** – Averbação para ficar constando que em virtude de cisão parcial da credora ARAONS CONSTRUTORA LTDA, esta foi sucedida pela BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Nunes Machado, n.º 1085, sala 03- centro, na cidade de Araras – SP, conforme Instrumento Particular de Oitava Alteração Contratual. **AV.09 (17/01/2022)** A vista de requerimento da credora fiduciária BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., datado

em 4 de janeiro de 2022, instruído com a prova de não purgação da mora por tarde da fiduciante, é feita a presente averbação, para ficar constando que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi consolidada à BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Débitos : Valor das parcelas vencidas – R\$ 43.869,53, valor das parcelas à vencer R\$ 86.383,18. Débitos de IPTU atrasado : consta no site da prefeitura débitos referente ao IPTU, no valor de R\$ 1,313,22, relativo ao período de de 2021.

Valor total da dívida : R\$ 131.565,93 (cento e trinta e um mil quinhentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos).

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 – VALOR DO BEM - ATUALIZADO: R\$ 167.000,25 (cento e sessenta e sete mil reais e vinte e cinco centavos). Valor este atualizado até janeiro de 2022.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 14/02/2022 às 11h00min, e termina em 17/02/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 17/02/2022 às 11h01min, e termina em 04/03/2022 às 11h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor do bem atualizado – R\$ 167.000,25** (valor atualizado até janeiro de 22) - (**1ª Praça**). Caso não haja licitante em primeiro leilão, será realizado o segundo leilão, com lance mínimo de valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado, ou **seja : R\$ 131.565,93** (valor atualizado até janeiro de 2022)- (**2ª Praça**).

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 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, 24 de janeiro de 2022.

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