

**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 de **ARACONS 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 **27 de ABRIL de 2016**, no qual figura como **FIDUCIANTE** a Sr. **DEVAIR FERREIRA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 37.105.889-2 – SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o n.º 309.892.438-18, residente e domiciliado na Rua Piauíl n.º 186, casa 2, Parque Industrial – Conchal – São Paulo , que teve sua propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária **BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em 26 de maio de 2023.

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](http://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 24 DA QUADRA D - Loteamento denominado JARDIM JÚLIA**, situado no Ex Núcleo Colonial Conde de Parnaíba, no Município de Conchal, desta comarca, com área de 275,00 m<sup>2</sup>, com frente para a Rua 04, mede 11,00 metros; nos fundos confronta com o Lote 07, e mede 11,00 metros; do lado direito, de quem do lote olha para a rua, confronta com o Lote 17 e mede 25,00 metros; e do lado esquerdo, confronta com o Lote 19 e mede 25,00 metros. Totalizando a área de **275 m<sup>2</sup>**. **Matrícula n.º 92.556 – 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.05 (26/05/2023)** – averbação do cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal de Conchal – SP, sob o n.º 10403890320-0. **R.06 (26/05/2023)** – registro do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel Urbano, com pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de pagamento e outras avenças, firmado em 27 de abril de 2016, a qual a proprietária **ARACONS CONSTRUTORA LTDA**. Vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 92.442,90 (R\$ 9.244,26 – valor de entrada – R\$ 83.198,61 – valor do saldo financiado) à **DEVAIR FERREIRA**. **R.07 (26/05/2023)** registro de que o comprador **DEVAIR FERREIRA** alienou o imóvel desta matrícula para a fiduciariamente à **ARACONS CONSTRUTORA LTDA**, como garantia da dívida no valor de R\$ 83.198,61, a ser pago através de 180 (cento e oitenta) parcelas, no valor de R\$ 998,52, cada uma, com vencimento da primeira parcela no dia 25 de setembro de 2016 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes; índice de Correção das parcelas mensais: IGPM/FGV, data base para correção dos valores: 27/04/2016; **Valor da Garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 92.442,90**, observando a alínea “a” do item 5.13 da Cláusula 5 do contrato. **Av. 08 (25/09/2023)** – Averbação para ficar constando que em virtude de cisão parcial da credora **ARACONS CONSTRUTORA LTDA**, esta foi sucedida

pela BR JULIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Nunes Machado, nº 1085, sala 03- centro, na cidade de Araras – SP, conforme Instrumento Particular de Oitava Alteração Contratual. **AV.09 (03/01/2024)** A vista de requerimento da credora fiduciária BR JÚLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., datado em 8 de dezembro de 2023, 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\$ 24.102,53. Valor das parcelas à vencer R\$ 94.009,35. Despesas água e IPTU R\$ 3.978,99.

**Valor total da dívida: R\$ 122.090,87** ( cento e vinte e dois mil e noventa reais e oitenta e sete centavos).

**VISITAÇÃO:** com agendamento.

**2 – VALOR DO BEM - ATUALIZADO: R\$ 170.930,58** ( cento e setenta mil novecentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos). Valor este atualizado até janeiro de 2024.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 31/01/2024 às 11h00min, e termina em 05/02/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 05/02/2024 às 11h01min, e termina em 26/02/2024 às 12h30min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA -** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor do bem atualizado – R\$ 170.930,58** ( cento e setenta mil novecentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos) - (**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\$ 122.090,87** ( cento e vinte e dois mil e noventa reais e oitenta e sete centavos). Valor atualizado até janeiro de 2024.

**Se o lance for superior ao valor da dívida, a CREDORA entregará ao DEVEDOR a importância que sobejar,** na forma adiante estipulada no item 5.16 da cláusula contratual, considerando-se 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 do DEVEDOR perante a CREDORA FIDUCIÁRIA será considerada extinta, ficando ele DEVEDOR exonerado 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 do DEVEDOR 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](http://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.

**O devedor fiduciante será comunicado 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 fiduciantes 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 da notificação encaminhada diretamente ao DEVEDOR, **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](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://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, 10 de janeiro de 2024.

---

**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](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) / [juridico@rossileiloes.com.br](mailto:juridico@rossileiloes.com.br)  
Site: [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)