

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 CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA**, firmado em **10 de agosto de 2020**, no qual figura como **FIDUCIANTE** o Sr. **LUIS FERNANDO THOMAZ DE LIMA**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 40709662 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 334.929.748-05, residente e domiciliado na Rua Arariba nº 415, Jardim Hortência – CEP: 13485-067 – Limeira - SP, que teve sua propriedade consolidada em nome dos Credores Fiduciários **SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, em **12/03/2024**.

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 - UMA UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA- designada pelo **APARTAMENTO Nº 404 DO BLOCO 42**, localizada no 3º andar, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALVORADA**, com frente para a Avenida Autsuta Viola da Costa, nº 896, zona urbana, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com área real total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área 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 735, cadastrada na Prefeitura local sob o nº 12.5.15.04.027, unidade 672.

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 (18/12/2020)** – registro do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel, com pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de pagamento e outras avenças, firmado em 10/08/2020, o qual os proprietários **SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA** venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 129.900,00 (R\$ 6.000,00 – valor de entrada – R\$ 123.900,00 – valor do saldo financiado) à **LUIS FERNANDO THOMAZ DE LIMA**. **R.6 (18/12/2020)** registro de que a compradora **LUIS FERNANDO THOMAZ DE LIMA** alienou o imóvel desta matrícula para os fiduciariamente **SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, como

garantia da dívida no valor de R\$ 123.900,00, a ser paga através de 216 parcelas, no valor de R\$ 981,67, cada uma, já acrescidas de juros de 0,55% ao mês, capitalizada pelo sistema da tabela price, com vencimento da primeira parcela no dia **20/09/2020** e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes; índice de Correção das parcelas mensas: IGPM/FGV, data base para correção dos valores: 20/09/2020; Valor da Garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 129.900,00, observando o §1º da Cláusula 6º do contrato. **Av. 08 (12/03/2024) – A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** em nome de SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e YARA AMENDOEIRA BRAMBILL, em virtude do transcurso de prazos em purgação da mora.

Débitos : Valor das parcelas vencidas – R\$ 10.839,15. Valor das parcelas à vencer R\$ 116.560,70
Valor total da dívida, com despesas de IPTU e Condomínio atrasado: R\$ 177.080,46 (cento e setenta e sete mil e oitenta reais e quarenta e seis centavos).

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 – VALOR DO BEM - ATUALIZADO: R\$ 167.063,67 (cento e setenta e sete mil e sessenta e tres reais e sessenta e sete centavos). Valor este atualizado até maio de 2024.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 22/07/2024 às 11h00min, e termina em 25/07/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 25/07/2024 às 11h01min, e termina em 15/08/2024 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor do bem atualizado – R\$ 167.063,67** (cento e setenta e sete mil e sessenta e tres reais e sessenta e sete centavos (valor atualizado até maio de 24) - **(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\$ 177.080,46** (cento e setenta e sete mil e oitenta reais e quarenta e seis 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 clausula 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 fiduciantes 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 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 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, 23 de maio 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 / juridico@rossileiloes.com.br
Site: www.rossileiloes.com.br