

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL PARA A VENDA DE IMÓVEL ORIGINÁRIO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DE INTIMAÇÃO DE DEVEDORES FIDUCIÁRIOS E CIENTIFICAÇÃO A TERCEIROS INTERESSADOS, estabelecido na forma da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações. **CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, leiloeira oficial** inscrita na JUCESP nº 661, com escritório à Rua Laura, 138 – Centro - CEP: 09040-240, Santo André/SP, devidamente autorizada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 19.221.032/0001-45 (“**FLF**”), neste ato representado na forma do seu regulamento pela sua administradora **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, com sede na Praia de Botafogo, nº. 501/5º andar – parte, bloco 01, Rio de Janeiro, RJ, representada na forma de seu contrato social, em conformidade com o artigo 28 da lei 9.514 de 20/11/1997, bem como nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos de 21 de maio de 2012, **no qual figura como Devedor Fiduciante JANDIRA BERNARDES DE ÁVILA**, brasileira, advogada, divorciada, inscrita no CPF n. 119.873.830-87 residente e domiciliada em Novo Hamburgo/RS; levará a **PÚBLICO LEILÃO ONLINE E PRESENCIAL SIMULTANEAMENTE**, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos e suas alterações, presencialmente no Auditório localizado no Município de Santo André à Rua Laura, 138 – Centro, e eletronicamente pelo site www.lanceja.com.br, **no dia 29 de janeiro de 2021, às 10H30 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, o imóvel abaixo descrito da **MATRÍCULA nº 106.105 do Ofício do Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo/RS**, cuja propriedade foi consolidada de acordo com o artigo 26, 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em nome do credor **FLF** constituído pelo **IMÓVEL**: A fração ideal de 0,00004545 no terreno situado no Bairro Mau & no quarteirão formado pelas ruas Encruzilhada do Sul, São José do Norte, São Jerônimo e Santa Vitória do Palmar, e penetrado pela rua São Francisco de Assis, constituído dos lotes nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 8, com a área de 13.409,41 metros quadrados, cujo perímetro apresenta as seguintes medidas e confrontações: partindo da esquina formada pelas ruas Santa Vitória do Palmar e São Jerônimo, segue pelo alinhamento da rua São Jerônimo, lado par, ao nordeste no sentido sudeste-noroeste por 66,00 metros, até atingir a esquina da rua São Francisco de Assis, daí toma a direção nordeste-sudoeste por 33,00 metros, limitando-se ao noroeste com o alinhamento da dita rua, daí segue no sentido sul-norte por 16,07 metros, limitando-se a leste com o alinhamento da dita rua, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 22,30 metros limitando-se ao sudeste com o alinhamento de dita rua até atingir a esquina com a rua São Jerônimo, daí segue na direção sudeste-noroeste por 42,60 metros limitando-se ao nordeste com o alinhamento da rua São Jerônimo, lado par, daí toma a direção nordeste-sudoeste, por 30,00 metros limitando-se ao noroeste com propriedade de Martha Klagemberg e outros, daí retoma a direção sudeste-noroeste, por 23,00 metros, limitando-se ao nordeste com propriedade de Martha Klagemberg e outros, até atingir o alinhamento da rua São José do Norte, lado par, daí retoma a direção nordeste-sudoeste por 12,00 metros entestando ao noroeste com o alinhamento da rua São José do Norte, lado par, daí toma a direção noroeste-sudeste por 28,00 metros, entestando com o lote nº 7, de Tempo Imóveis Ltda., ao sudoeste, daí toma a direção nordeste-sudoeste 89,50 metros entestando, ao noroeste com imóveis de Tempo Imóveis Ltda., até atingir o alinhamento da rua Encruzilhada do Sul, lado par, daí toma a direção noroeste-sudeste por 87,90 metros entestando com o alinhamento da rua Encruzilhada do Sul, lado par, ao sudoeste, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 65,00 metros entestando em parte com o lote 7 e com os fundos dos lotes de Tempo Imóveis Ltda., ao sudeste, daí segue na direção noroeste-sudeste, por 28,00 metros, entestando ao sudoeste, com o lote 2 de Tempo Imóveis Ltda.,

até atingir o alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar, lado par, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 12,50 metros, pelo alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar, lado par, ao sudeste, daí toma a direção sudeste-noroeste, por 28,00 metros, entestando com o lote 4 de Tempo Imóveis Ltda., ao nordeste, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 12,80 metros, entestando com o lote 4 de Tempo Imóveis Ltda., ao sudeste, daí toma a direção noroeste-sudeste, por 28,00 metros até atingir o alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar, lado par, dividindo-se ao sudoeste com o lote 4 de Tempo Imóveis Ltda., daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 43,00 metros, entestando ao sudeste com o lado par do alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar até atingir o ponto inicial, fechando o perímetro. Esta fração corresponderá ao Box nº 365 descoberto, do Condomínio Residencial Weekend, a ser edificado, localizado no pavimento térreo, sendo o vigésimo quarto a direita do corredor perpendicular, do acesso principal de veículos, com a área real privativa de 11,52 metros quadrados, área de uso comum de 0,37 metros quadrados e área real total de 11,89 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum do edifício. **Av. 08** – Para constar que de conformidade com o termo de redução de bens à penhora, expedido em 22 de novembro de 2017, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos do processo nº 019/1.11.0000037-0 (CNJ.: 0000094-46.2011.8.21.0019), natureza: Cobrança – Fase de cumprimento de sentença, em que é exequente Marilde Savedra e Sérgio Ricardo Silva Pinto e executada Jandira Bernardes de Ávila. **Av. 09** - Para constar que de conformidade com o termo de redução de bem à penhora, expedido em 23 de janeiro de 2020, pela 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos do processo nº 019/1.16.0000378-5 (CNJ.: 0000805-75.2016.8.21.0019), natureza: Execução Fiscal do Município, em que é exequente Município de Novo Hamburgo e executada Jandira Bernardes de Ávila. **MATRÍCULA nº 105.573 do Ofício do Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo/RS**, cuja propriedade foi consolidada de acordo com o artigo 26, 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em nome do credor **FLF** constituído pelo **IMÓVEL**: A fração ideal de 0,00281240 no terreno situado no Bairro Mauá, no quarteirão formado pelas ruas Encruzilhada do Sul, São José do Norte, São Jerônimo e Santa Vitória do Palmar, e penetrado pela rua São Francisco de Assis, constituído dos lotes nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 8, com a área de 13.409,41 metros quadrados, cujo perímetro apresenta as seguintes medidas e confrontações: partindo da esquina formada pelas ruas Santa Vitória do Palmar e São Jerônimo, segue pelo alinhamento da rua São Jerônimo, lado par, ao nordeste no sentido sudeste-noroeste por 66,00 metros até atingir a esquina da rua São Francisco de Assis, daí toma a direção nordeste-sudoeste por 33,00 metros, limitando-se ao noroeste com o alinhamento da dita rua, daí segue no sentido sul-norte por 16,07 metros, limitando-se a leste com o alinhamento da dita rua, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 22,30 metros limitando-se ao sudeste com o alinhamento de dita rua até atingir a esquina com a rua São Jerônimo, daí segue na direção sudeste-noroeste por 42,60 metros limitando-se ao nordeste com o alinhamento da rua São Jerônimo, lado par, daí toma a direção nordeste-sudoeste, por 30,00 metros limitando-se ao noroeste com propriedade de Martha Klagemberg e outros, daí retoma a direção sudeste-noroeste, por 23,00 metros, limitando-se ao nordeste com propriedade de Martha Klagemberg e outros, até atingir o alinhamento da rua São José do Norte, lado par, daí retoma a direção nordeste-sudoeste por 12,00 metros entestando ao noroeste com o alinhamento da rua São José do Norte, lado par, daí toma a direção noroeste-sudeste por 28,00 metros, entestando com o lote nº 7, de Tempo Imóvel Ltda., ao sudoeste, daí toma a direção nordeste-sudoeste 89,50 metros entestando ao noroeste com imóveis de Tempo Imóveis Ltda., até atingir o alinhamento da rua Encruzilhada do Sul, lado par, daí toma a direção noroeste-sudeste por 87,90 metros entestando com o alinhamento da rua Encruzilhada do Sul, lado par, ao sudoeste, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 65,00

metros entestando em parte com o lote 7 e com os fundos dos lotes de Tempo Imóveis Ltda., ao sudeste, daí segue na direção noroeste-sudeste, por 28,00 metros, entestando ao sudoeste, com o lote 2 de Tempo Imóveis Ltda., até atingir o alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar, lado par, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 12,50 metros, pelo alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar, lado par, ao sudeste, daí toma a direção sudeste-noroeste, por 28,00 metros, entestando com o lote 4 de Tempo Imóveis Ltda., ao nordeste, daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 12,80 metros, entestando com o lote 4 de Tempo Imóveis Ltda., ao sudeste, daí toma a direção noroeste-sudeste, por 28,00 metros até atingir o alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar, lado par, dividindo-se ao sudeste com o lote 4 de Tempo Imóveis Ltda., daí toma a direção sudoeste-nordeste, por 43,00 metros, entestando ao sudeste com o lado par do alinhamento da rua Santa Vitória do Palmar até atingir o ponto inicial, fechando o perímetro. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 1201, Torre 2, do Condomínio Residencial Weekend, a ser edificado, localizado no décimo segundo pavimento, a direita de quem olha a Torre, de frente, o segundo a direita de quem pelo elevador da entrada da direita chega ao pavimento, com a área real privativa de 71,16 metros quadrados, área de uso comum de 22,73 metros quadrados e área total de 93,89 metros quadrados, e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum do edifício. **Av. 08** – Para constar que de conformidade com o termo de redução de bens à penhora, expedido em 22 de novembro de 2017, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos do processo nº 019/1.11.0000037-0 (CNJ:. 0000094-46.2011.8.21.0019), natureza: Cobrança – Fase de cumprimento de sentença, em que é exequente Marilde Savedra e Sérgio Ricardo Silva Pinto e executada Jandira Bernardes de Ávila. **Av. 10** – Para constar que de conformidade com o requerimento de 21 de outubro de 2020, e documentos apresentandos, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A na Lei nº 9.514/97, que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do credor fiduciário FLF, constituído sob a forma de condomínio fechado, apresentado pela instituição administradora Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e esta representanda por sua procuradora Viver Incorporadora e Construtora S.A, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público leilão para a alienação do imóvel. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. **Observação: O Imóvel pode estar ocupado por objetos ou pessoas, desocupação por conta do adquirente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação sendo a desocupação do imóvel providenciada pelo comprador, que assume o risco da ação, bem como todas as custas e despesas, inclusive honorários advocatícios, mediante propositura da competente reintegração na posse, na forma do artigo nº 30, da Lei nº 9.514/97.**

- Para o Primeiro e Segundo Leilão fica como responsabilidade do arrematante os débitos de IPTU e condomínio anteriores a arrematação, **IPTU R\$ 5.639,17 (cinco mil, seiscentos e trinta e nove mil reais e dezessete centavos) e dívida em aberto de condomínio e eventuais multas R\$ 10.982,48 (dez mil, novecentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos)**, valores estes atualizados até dezembro / 2020.
 - Se exercido o direito de preferência pelo devedor (a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo Leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somando aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão da Leiloeira, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).
 - Se o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s), não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse

caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance. **Caso não haja licitante em primeiro leilão**, fica desde já designado o **dia 05 de fevereiro de 2021 às 10H30**, no mesmo horário e local do Primeiro Leilão, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da dívida atualizada de **R\$ 389.464,00 (trezentos e oitenta e nove mil quatrocentos e sessenta e quatro reais)** em conformidade com o artigo 27 e demais artigos da respectiva Lei Federal nº 9.514/97.

- Condições para participação do Leilão online no site www.lanceja.com.br para cumprir procedimentos e entrega de documentos prévios; Condições para participação do Leilão presencial: comparecer ao local e horário da realização do Leilão munido de documentos de pessoa física ou jurídica;

- Caso haja exigência do Cartório de Registro de Imóveis para lavrar escritura pública a escolha do Cartório será pela Comitente Vendedora;

- Os lances online e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos e concorrerão em igualdade de condições com os ofertados a viva voz nos Leilões presenciais de fechamento;

- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À VISTA. O arrematante pagará no ato, à vista, o valor total da arrematação e a comissão correspondente a 5% sobre o valor de arremate diretamente na conta corrente de titularidade da Leiloeira, através de TED, DOC e/ou TEF, os dados serão enviados, com as orientações.

- As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932 e suas alterações que regula a profissão de Leiloeiro Oficial;

- Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo certo que, o(s) participante(s) presencial(ais), tanto quanto, os participantes online, são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma, ficando sujeito às penalidades cabíveis;

- O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e local de realização dos Leilões, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º- A e B do art. 27 da Lei Federal 9.514/97, incluído pela Lei Federal 13.465 de 11/07/2017;

- A venda do(s) imóvel(is) será(ão) concretizada(s) em caráter "*Ad Corpus*", no estado em que se encontra(m) física e documentalmente, sendo de inteira responsabilidade do arrematante/comprador todas as providências e despesas necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, despesas com a regularização e encargos perante a quaisquer órgãos competentes. Correrão ainda por conta do comprador adquirente todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, tais como: pagamento de comissão da Leiloeira de 5% sobre o valor de arrematação, despesas com Escritura Pública e Registro junto ao Cartório responsável, Imposto de Transmissão, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registrários, etc. Não poderá o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, ocupações pelos devedores ou terceiros, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.;

- As áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

- Os débitos de tributos, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, foro, laudêmio, IPTU, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores a esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao arrematante, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da

assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

- O arrematante se sub-rogará nas ações em curso relacionadas ao imóvel, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como será o único responsável pelos custos relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação.
- Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a Credora Fiduciária eventualmente figure como ré, o arrematante poderá integrar a lide como terceiro interessado.
- Caso a Credora Fiduciária incorra em despesas que sejam de responsabilidade do arrematante, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela Credora Fiduciária, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela Credora Fiduciária até a do efetivo ressarcimento pelo arrematante, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.
- É de responsabilidade do arrematante adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel, ao passo que a posse indireta será transmitida ao arrematante logo após o pagamento do lance e demais despesas.
- Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o arrematante deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à Credora Fiduciária. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo arrematante, devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do arrematante para desocupação não tenham surtido efeitos.
- A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o arrematante, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à Credora Fiduciária, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

Condições de Venda do Leilão e demais informações:

(11) 4426.5064 - www.lanceja.com.br

CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES

Leiloeira Oficial e Rural – JUCESP nº 661