

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 PADRONIZADO**, 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 28 de novembro de 2008, **no qual figura como Devedor Fiduciante RENATO DA VEIGA INVESTIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ sob nº. 00.066.511/0001-06, com sede em Porto Alegre/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 21 de maio de 2021, às 10h00 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor constante no instrumento de Compra e Venda, com as diretrizes de atualização ali constantes de **R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais)**, o imóvel abaixo descrito da **MATRÍCULA nº 136.342 do REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE/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: UNIDADE PRIVATIVA 07**, a ser construída, do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA MATER**”, com três pavimentos, sendo a sexta à esquerda da circulação condominial denominada acesso 01, existente à esquerda de quem adentra a circulação condominial pelo acesso de veículos localizado na Diretriz 2706, com área real privativa de 400,29m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 129,31m², área real de uso comum de divisão proporcional de 195,13m², perfazendo uma área real total de 724,73m², correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,013663 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta unidade corresponderá um **TERRENO DE USO EXCLUSIVO**, assim descrito: mede de frente, ao les-nordente, 13,835m, confrontando com área de uso comum do condomínio; nos fundos, ao oes-sudoeste, mede 13,842m, entestando com a Diretriz 3082; por um lado, ao sul-sudeste, mede 24,269m, onde se divide com a casa nº 06 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nor-nordeste, mede 24,716m, entestando com a casa nº 09 do mesmo condomínio. Parte do terreno de uso exclusivo será ocupada pela **EDIFICAÇÃO**, a saber: mede de frente, ao les-nordeste, 32,735m, por nove segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nor-noroeste, segue na direção nor-noroeste-sul-sudeste, por 0,20m, o segundo, mede 4,70m, no sentido oes-sudoeste-les-nordeste, o terceiro, mede 4,60m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, o quarto, mede 4,70m, no sentido les-nordeste-oes-sudoeste, o quinto, mede 4,335m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, o sexto, mede 4,70m, no sentido oes-sudoeste-les-nordeste, o sétimo, mede 4,60m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, o oitavo, mede 4,70m, no sentido les-nordeste-oes-sudoeste e o nono, mede 0,20m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, entestando, em todos os segmentos, com o jardim da casa; nos fundos, ao oes-sudoeste, mede 15,335m, por três segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nor-noroeste, segue na direção nor-noroeste-sul-sudeste, por 6,20m, o segundo, mede 1,50m, no sentido oes-sudoeste-les-nordeste e o terceiro, mede 7,635m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, entestando, em todos os segmentos de retas, com o pátio da casa; por um lado, ao sul-sudeste, mede 11,90m, onde se divide com a casa nº 06 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nor-noroeste, mede 13,40m, entestando

com a casa nº 09 do mesmo condomínio. E parte será ocupada pelo JARDIM, a saber: mede de frente, ao les-nordeste, 6,14m, entestando com área de uso comum do condomínio; nos fundos, ao oes-sudoeste, mede 32,735m, por nove segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nor-noroeste, segue na direção nor-noroeste-sul-sudeste, por 0,20m, o segundo, mede 4,70m, no sentido oes-sudoeste-les-nordeste, o terceiro, mede 4,60m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, o quarto, mede 4,70m, no sentido les-nordeste-oes-sudoeste, o quinto, mede 4,335m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, o sexto, mede 4,70m, no sentido oes-sudoeste-les-nordeste, o sétimo, mede 4,60m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, o oitavo, mede 4,70m, no sentido les-nordeste-oes-sudoeste e o nono, mede 0,20m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, entestando, em todos os segmentos de retas, com a edificação; por um lado, ao sul-sudeste, mede 4,90m, onde se divide com a casa nº 06 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nor-noroeste, mede 4,90m, entestando com a casa nº 09 do mesmo condomínio. E parte, ainda, será ocupada pelo PÁTIO, a saber: de frente ao les-nordeste, 15,335m, por três seguimentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nor-noroeste, segue na direção nor-noroeste-sul-sudeste, por 6,20m, o segundo, mede 1,50m, no sentido oes-sudoeste-les-nordeste e o terceiro, mede 7,635m, no sentido nor-noroeste-sul-sudeste, entestando, em todos os seguimentos de retas, com a edificação; nos fundos, ao oes-sudoeste, mede 13,842m, entestando com a Diretriz 3082; por um lado, ao sul-sudeste, mede 7,469m, onde se divide com a casa nº 06 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nor-noroeste, mede 6,416m, entestando com a casa nº 09 do mesmo condomínio. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, situa-se no bairro Jardim Carvalho, Macro Zona 03, UEU 136, quarteirão 109 formado pela Avenida Antonio de Carvalho, Avenida Ipiranga e área não urbanizada, a saber: Um terreno, com a área superficial de 34.982,1051m², medindo ao sudeste, 198,63m de frente a Diretriz 2706, lado par; por 99,94m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao sudoeste, no alinhamento da Diretriz 3082, para a qual faz frente; medindo, pelo outro lado, ao leste, 148,03m, no alinhamento curvo convexo, da Avenida Antonio de Carvalho, para a qual também faz frente; nos fundos, mede 312,97m, em dois segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto ao alinhamento da Diretriz 3082, mede 154,54m, no sentido sudoeste-nordeste e confronta-se com a área 2B que é ou foi de Wilson Menta Camaratta, o segundo, segue no sentido oeste-leste, por 158,43m e confronta-se com área 2ª que é ou foi de Reide Leticia Camaratta e outros. **OBS:** A presente matrícula foi aberta em virtude de UNIFICAÇÃO. **AV.2** – Conforme AV.03 e AV.04 das matrículas nºs 130.494 e 130.495, incidem sobre o terreno do “Condomínio Residencial Terra Mater”, três áreas de preservação permanente denominadas Mancha II, Fragmento da Mancha II e Sítio de Transplante, bem como uma área com status de proteção ambiental, denominada Área de Permuta III, com a área de 168,30m². **AV.8** – RE-RATIFICAÇÃO: Conforme AV.10 da matrícula nº 126.683, a Unidade Privativa 07/08 objeto da presente matrícula, passa a ser identificada como UNIDADE PRIVATIVA 07. **AV.9** - ..., FOI DITO QUE A “Diretriz 2706”, denomina-se atualmente Rua Attilio Bilibio, de acordo com a Lei Municipal nº. 10.609, de 30/12/2008. **AV.10**- AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO: foi solicitada a averbação da da Certidão para Fins de Averbação no Registro de Imóveis, datada de 20/12/2012, expedida pela 9ª Vara Cível do Foro Central, deste Capital, na qual consta que foi distribuída em 26/04/2010, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.10.0099847-0 (CNPJ 0998471-18.2010.8.21.0001), em que figura como exequente RENATO DA VEIGA INVESTIMENTOS LTDA, E OUTROS. e como executados ROSSI RESIDENCIAL S/A., PORTO PARADISO INCORPORAÇÕES S/A., CONSTRUTORA TEDESCO LTDA. **AV.11** – trata-se de Certidão para Fins de Averbação no Registro de Imóveis, datada de 20/12/2021, expedida pela 9ª Vara Civil do Foro Central desta Capital, qual consta que foi distribuída em 26/04/2010 a AÇÃO DE CONHECIMENTO, processo nº 001/1.10.0099847-0 (CNPJ 00998471-18.2010.8.21.0001), em que figura como AUTOR: RENATO DA VEIGA INVESTIMENTOS LTDA E OUTROS, e como RÉUS: ROSSI RESIDENCIAL S/A., PORTO PARADISO INCORPORAÇÕES S/A., CONSTRUTORA TEDESCO LTDA. **AV.12** – RENATO DA VEIGA INVESTIMENTOS S/A., foi dito que, conforme Certidão

para Fins de Averbação de 16/11/2018, expedida pela 9ª Vara Civil do Foro Central, desta Capital, a Ação de Conhecimento, oriunda do processo nº 001/1.10.0099847-0, objeto da AV-10 e AV-11 da presente matrícula, foi admitida em juízo execução, em 12/06/2018, com valor de R\$ 563.392,42, corrigido para 04/09/2018. **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\$ 32.950,50 (trinta e dois mil, novecentos e cinquenta reais) e dívida em aberto de condomínio e eventuais multas R\$ 2.596,69 (dois mil, quinhentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos), valores estes atualizados até maio/2021.

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 28 de maio de 2021 às 10h00**, 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\$ 6.289.645,00 (seis milhões, duzentos e oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e cinco 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 documental, 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.

- Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela Credora Fiduciária, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental; b) quando o arrematante tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; c) quando a venda não atender aos interesses da Credora Fiduciária (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou, d) nos casos previstos em lei. Em qualquer

dessas hipóteses será restituída ao arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

- Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação, até a lavratura da Escritura de Pública de Venda e Compra, a arrematação poderá ser cancelada a pedido do arrematante. Em tal hipótese, a Credora Fiduciária ficará limitada apenas à devolução do valor do preço pago pelo arrematante. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do arrematante.

- O não exercício, pelo arrematante, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

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