

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 26 de dezembro de 2013, **no qual figura como Devedor Fiduciante MARIANA DE JESUS PORTILLA BAEZ**, colombiana, solteira, psicóloga, portadora da carteira de identidade sob nº 12274 expedida pelo CRP/RJ em 04/05/1987, inscrita no CPF n. 002.507.767-82, residente e domiciliada em niterói/RJ; 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 31 de agosto de 2021, às 10h00 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 555.577,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil quinhentos e setenta e sete reais)**, o imóvel abaixo descrito da **MATRÍCULA nº 21.471 do 2º Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ**, 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**: Fração ideal de 0,003070 da área designada pelo nº 3-“A”, foreira ao Dominio da União, situada na Rua Coronel Tamarindo, Loteamento Jardim Fluminense Parte II, no Gragoatá, 2º subdistrito do 1º distrito deste Município, que no seu todo mede 166,61m de frente para a Rua Coronel Tmarindo, 140,53m nos fundos para a Via 100, 71,47m do lado direito para a área XIXA3, uma linha com 03 segmentos com 21,91m (em curva) mais 43,12m mais 31,51 m (em curva) do lado esquerdo para o prolongamento da Rua Passos da Pátria Projetada, com a área total de 12.374,01m²; inscrita na PMN sob o nº 214.545-6; que corresponderá ao apartamento nº 204, do Bloco 03, com direito de uso indistinto e indeterminado de 01 vaga de garagem para o automóvel de passeio das classes A, B ou C do “Edifício Gragoatá Bay”, a ser construído na área de terreno acima. **Av. 03** – Procedo à presente averbação para constar pela PMN que foi construído o apartamento nº 204, do bloco 03, da Rua Coronel tamarindo, nº 08 em São Domingos, inscrição nº 225.131-2. Foi cancelada a inscrição nº 214.545-6. **AV.10.** Procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no RIP sob nº 5865 0104808-06. **AV.11** – Procedo à presente averbação para constar a emissão da Certidão de Autorização para transferência – CAT nº 004690165-58, emitida em 01/07/2021, no qual consta que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Sistema Integrado de Administração Patrimonial – SIAPA em nome de MARIANA DE JESUS PORTILLA BAEZ – CPF: 002.507.767-82. **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\$ 4.795,61 (quatro mil setecentos e noventa e cinco reais e sessenta e um centavos) INEXISTINDO DÍVIDA DE CONDOMÍNIO**, valores estes atualizados até julho/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 01 de setembro 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\$ 1.598.713,00 (um milhão, quinhentos e noventa e oito mil setecentos e treze 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 documentalmete, 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**