

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 10 de junho de 2009, **no qual figura como Devedor Fiduciante CARLOS GUILHERME SUFFERT**, brasileiro, casado sob regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob nº 362.558.660-68, e sua esposa **ROSANGELA COSTA SUFFERT**, brasileira, auditora contábil, inscrita no CPF sob nº 593.832.670-20 residentes e domiciliados 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 31 de janeiro de 2022, às 14h00 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de R\$ 817.099,98 (oitocentos e dezessete mil, noventa e nove reais e noventa e oito centavos), o imóvel abaixo descrito da **MATRÍCULA nº 136.350 do 3º Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca 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 117/118**, a ser construída, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA MATER”, com três pavimentos, sendo a quarta à esquerda da circulação condominial denominada acesso 07, segunda circulação à esquerda da circulação condominial denominada acesso 04, existente à direita da circulação condominial denominada acesso 03, que, por sua vez, localiza-se à direita de quem adentra a circulação condominial pelo acesso de veículos localizado na Diretriz 2706, com a área real privativa de 375,88m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 77,32m², área real de uso comum de divisão proporcional de 179,42m², perfazendo uma área real total de 632,62m², correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,012563 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-sudeste, 12,28m, confrontando com área de uso comum do condomínio; nos fundos, ao oes-noroeste, mede 12,312m, entestando com as casa nºs 84/85, 86 e 87 do mesmo condomínio; por um lado, ao nor-nordeste, mede 22,26m, onde se divide com a casa nº 119 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a sul-sudeste, mede 22,317m, entestando com a casa nº 116 do mesmo condomínio. Parte do terreno de uso exclusivo será ocupada pela EDIFICAÇÃO, a saber: mede de frente, ao les-sudeste, 21,68m, por cinco segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa sul-sudoeste, segue na direção sul-sudoeste-nor-nordeste, por 1,34m, o segundo, mede 4,70m, no sentido oes-noroeste-les-sudeste, o terceiro, mede 9,60m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, o quarto, mede 4,70m, no sentido les-sudeste-oes-noroeste e o quinto, mede 1,34m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, entestando, em todos os segmentos, com o jardim da casa; nos fundos, ao oes-noroeste, mede 15,28m, por cinco segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa sul-sudoeste, segue na direção sul-sudoeste-nor-nordeste, por 3,34m, o segundo mede 1,50, no sentido les-sudeste-oes-noroeste, o terceiro, mede 5,61m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, o quarto, mede 1,50, no sentido oes-noroeste-les-sudeste e o quinto, mede 3,33m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste,

entestando, em todos os segmentos de retas, com o pátio da casa; por um lado, ao nor-nordeste, mede 11,90m, onde se divide com a casa nº119 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a sul-sudoeste, mede 11,90m, entestando com a casa nº 116 do mesmo condomínio. E parte será ocupada pelo JARDIM, a saber: mede de frente, ao les-sudeste, 12,28m, entestando com área de uso comum do condomínio; nos fundos, ao oes-noroeste, mede 21,68m, por cinco segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa sul-sudoeste, segue na direção sul-sudoeste-nor-nordeste, por 1,34m, o segundo, o segundo, mede 4,70m, no sentido oes-noroeste-les-sudeste, o terceiro, mede 9,60m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, o quarto, mede 4,70m, no sentido les-sudeste-oes-noroeste e o quinto, mede 1,34m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, entestando, em todos os segmentos, com a edificação; por um lado, ao nor-nordeste, mede 4,90m, onde se divide com a casa nº 119 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a sul-sudoeste, mede 4,90m, entestando com a casa nº 116 do mesmo condomínio. E parte, ainda, será ocupada pelo Pátio, a saber: mede de frente, ao les-sudeste, 15,28m, por cinco segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa sul-sudoeste, segue na direção sul-sudoeste-nor-nordeste, por 3,34m, o segundo, mede 1,50, no sentido les-sudeste-oes-noroeste, o terceiro, mede 5,61m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, o quarto, mede 1,50m, no sentido oes-noroeste-les-sudeste e o quinto, mede 3,33m, no sentido sul-sudoeste-nor-nordeste, entestando, em todos os segmentos de retas, com a edificação; nos fundos, ao oes-noroeste, mede 12,312m, entestando com as casa nºs 84/85, 86 e 87 do mesmo condomínio; por um lado, ao nor-nordeste, mede 5,82m, onde se divide com a casa nº 119 do mesmo condomínio; e, pelo outra lado, a sul-sudoeste, mede 5,517m, entestando com a casa nº 116 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 área 2B 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.

- Para o Primeiro e Segundo Leilão fica como responsabilidade do arrematante os débitos de IPTU e condomínio anteriores a arrematação, desde já ressaltando que essa unidade não tem débito de IPTU, salvo os vincendos e nem débito de condomínio.

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 15 de fevereiro de 2022 às 14h00**, 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\$ 4.718.711 (quatro milhões setecentos e dezoito mil setecentos e onze 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% (cinco por cento) 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 irretratáveis, 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% (cinco por cento) 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