

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 maio de 2009, **no qual figura como Devedor Fiduciante DANILO ARISMENDI GARCIA**, brasileiro, divorciado, pecuarista, inscrito no CPF sob nº 383.603.730-00, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS e **CLARICE COSTA CALDAS**, brasileira, solteira, pecuarista, inscrita no CPF sob nº 466.860.450-04 residente e domiciliada 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 03 de fevereiro de 2022, às 15h00 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 571.000,00 (quinhentos e setenta e um mil reais)**, o imóvel abaixo descrito da **MATRÍCULA nº 130.505 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 18**, a ser construída, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA MATER”, com três pavimentos, sendo a nona à direita da circulação condominial denominada acesso1, existente à esquerda de quem adentra a circulação condominial pelo acesso de veículos localizado na Diretriz 2706. Referida unidade tem área real privativa de 212,35m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 54,11m², área real de uso comum de divisão proporcional de 102,07m² e área real global de 369,1m², correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,007192 no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. Cabe a esta unidade o uso exclusivo de um terreno, a saber: mede, de frente, ao oessudoeste, 7,695m, entestando com área de uso comum do condomínio, nos fundos, lesnordeste, possui a mesma medida de frente, entestando com as casas nºs 32 e 33 do mesmo condomínio; por um lado, ao sulsudeste, mede 21,50m, onde se divide com a casa nº 19 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nornoroeste, mede 21,50m entestando com a casa nº 17 do mesmo condomínio. Do terreno retro descrito, uma parte será ocupada pela edificação, a saber: mede, de frente, ao oessudoeste, 17,085m, por cinco segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nornoroeste, segue na direção nornoroeste-sulsudeste, por 2,885m, o segundo mede 4,70m no sentido lesnordeste-oessudoeste, o terceiro mede 4,60m no sentido nornoroeste, o quarto mede 4,70m no sentido oessudoeste-lesnordeste, e o quinto mede 0,20m no sentido nornoroeste-sulsudeste, entestando, em todos os segmentos, com o jardim da casa; nos fundos, ao lesnordeste, mede 9,185m, por três segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nornoroeste, segue na direção nornoroeste, segue na direção nornoroeste-sulsudeste, por 4,055m, o segundo mede 1,50m no sentido oessudoeste-lesnordeste, e o terceiro mede 3,63m no sentido nornoroeste-sulsudeste, entestando em todos os segmentos de retas, com o pátio da casa; por um lado, ao sulsudeste, mede 13,40m, onde se divide com a casa nº 19 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nornoroeste, mede 11,90m entestando com a casa nº 17 do mesmo condomínio. Do terreno retro descrito, uma parte será ocupada pelo uso exclusivo de um jardim, a saber: mede, de frente, ao oessudoeste,

7,685m, entestando com área de uso comum do condomínio; nos fundos, ao lesnordeste, mede 17,085m, por cinco segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nornoroeste, segue na direção nornoroeste-sulsudeste, por 2,885m, o segundo mede 4,70m no sentido lesnordeste-oessudoeste, o terceiro mede 4,60m no sentido nornoroeste-sulsudeste, o quarto mede 4,70m no sentido oessudoeste-lesnordeste, e o quinto mede 020m no sentido nornoroeste-sulsudeste, entestando em todos os segmentos de retas, com a edificação; por um lado, ao sulsudeste, mede 4,90m, onde se divide com a casa nº 19 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nornoroeste, mede 4,90m, entestando com a casa nº 17 do mesmo condomínio. Do terreno retro descrito, uma parte será ocupada pelo uso exclusivo de um pátio, a saber: mede, de frente, ao oessudoeste, 9,185m, por três segmentos de retas: o primeiro, partindo de um ponto junto a divisa nornoroeste, segue na direção nornoroeste-sulsudeste, por 4,055m, o segundo mede 1,50m no sentido oessudoeste-lesnordeste, e o terceiro mede 3,63m no sentido nornoroeste-sulsudeste, entestando, em todos os segmentos de retas, com a edificação; nos fundos, ao lesnordeste, mede 7,695m, entestando com casa nºs 32 e 33 do mesmo; por um lado, ao sulsudeste, mede 3,20m, onde se divide com a casa nº 19 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, a nornoroeste, mede 4,70m, entestando com a casa nº 17 do mesmo condomínio. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, possui a seguinte descrição: Situado no Bairro Jardim Carvalho, Macro Zona 03, UEU 136, quarteirão 109 formado pelas Avenidas Antônio de Carvalho, Ipiranga e área não urbanizada, a saber: UM TERRENO, com 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 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 Letícia Camaratta e outros. **Obs.: Av. 03** – Para constar que sobre o terreno do Condomínio Residencial Terra Mater, incidem três áreas de preservação permanente denominadas Mancha II, Fragmento Mancha II, e Sítio de Transplante. **Av. 04** – Para constar que sobre o terreno do Condomínio Residencial Terra Mater, incidem uma área com status de proteção ambiental, denominada área de permuta III, com a área de 168,30m². **Av. 05** – Para constar que em razão da re-ratificação da incorporação, a unidade autônoma objeto da presente matrícula, em seu terreno de uso exclusivo, edificação, jardim e pátio, onde se confronta com a casa nº 17 do mesmo condomínio, passa a confrontar com a casa nº 16/17 do mesmo condomínio. **Av. 09** - Para constar que a Rua denomina-se atualmente como Rua Atílio Bilíbio. **R. 13** – Pra constar Termo de Penhora 4ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre – Processo: Ação Ordinária nº 001/1.11.0069999-7 (CNJ 0089028-34.2011.8.21.001), a penhora recaiu 50% dos direitos e ações pertencentes à executada. **Av. 15** – Para constar Ajuizamento de Ação de Execução, expedida pela 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Alegre, na qual consta que foi distribuída em 17/10/2013 a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.13.0267756-0 (CNJ 0310526-37.2013.8.21.0001), em que figura como exequente BANCO VOTORANTIM S/A e como executados SENEGISUL SINDICATO DOS ASSALARIADOS ATIVOS, APOSENTADOS E PENSIONISTAS; DANILO ARISMENDI GARCIA e JOÃO ROBERTO DE AZEVEDO. **Av. 16** – Para constar indisponibilidade, emitida pela 1ª Vara Federal de Capão da Canoa/RS, referente ao processo nº 5004015-32.2012.4.04.7121, foi aprovada e determinada a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de CLARICE COSTA CALDAS, portadora do CPF nº 466.860.450-04. **Av. 17** – Para constar Ônus/Penhora (Direitos e ações): Termo de Penhora expedido pela 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre, Processo: Ação de Execução Fiscal do Município nº 001/1.15.0173901-9 (CNJ: 0251526-38.2015.8.21.0001). Executado DANILO ARISMENDI GARCIA, CLARICE COSTA CALDAS e Exequente MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE. **Av. 18** – Para constar indisponibilidade, emitida pela Vara do

Trabalho e Arroio Grande, RS, referente ao processo nº 0000341-39.2010.5.04.0131, foi aprovada e determinada a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de DANILO ARISMENDI GARCIA, portador do CPF nº 383.603.730-00. **AV. 19** – Para constar indisponibilidade, emitida pela Vara do Trabalho e Arroio Grande, RS, referente ao processo nº 0000341-39.2010.5.04.0131, foi aprovada e determinada a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de CLARICE COSTA CALDAS, portadora do CPF nº 466.860.450-04. **AV. 23** – O imóvel objeto da presente matrícula permanece gravado conforme Av's: 13, 15, 16, 17, 18 e 19. **AV. 24** – Para constar indisponibilidade, emitida pela 1ª Vara Cível – Foro Regional Alto Petrópolis de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 0222942-92.2014.8.21.0001, foi aprovada e determinada a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de DANILO ARISMENDI GARCIA, portador do CPF nº 383.603.730-00. **AV. 25** – Para constar a Consolidação da propriedade expedido pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em direitos creditórios não padronizados. **AV. 26** – Para constar que pelo fiduciário foi dito que tem a ciência das indisponibilidades, objeto da Av. 16, 17, 18, 19 e 24, das penhoras objeto do R13 e Av. 17, bem como, do ajuizamento de ação objeto da Av. 15 e responsabiliza-se perante os credores, cujos direitos estejam registrados ou averbados, até o limite da quantia mencionada.

- Para o Primeiro e Segundo Leilão fica como responsabilidade do arrematante os débitos de IPTU e condomínio anteriores a arrematação, **IPTU R\$ 62.656,52 (sessenta e dois mil seiscentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos) e Condomínio R\$ 60.970,02 (sessenta mil novecentos e setenta mil reais e dois centavos), valores estes atualizados até 01/2022.**

Além das indisponibilidades acima descritas, os débitos condominiais do imóvel em questão são objeto de discussão do processo nº. 5000475-95.2015.8.21.2001 em tramite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Alto Petrópolis – Porto Alegre.

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 18 de fevereiro de 2022 às 15h00**, 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\$ 4.201.585,00 (quatro milhões duzentos e um mil quinhentos e oitenta e cinco mil 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 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 documentalmentemente, 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, incluindo o custeio para baixa das indisponibilidades, ônus e gravês que recaem sobre a matrícula do imóvel..

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 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