

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Lei Federal nº 9.514/97

**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 **ESPÓLIO DE UILSON FRANCO**, representado por sua inventariante, Sra **Elza Cardoso de Araújo Franco**, brasileira, viúva, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 5.096.091 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 867.617.308-72, domiciliada na cidade de São Paulo/SP, **doravante denominado VENDEDOR**, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, com Alienação Fiduciária, firmado em 25/01/2007, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas (livro 997 – pag. 359/362), na qual figura como Devedora Fiduciante **NADIA TRIMBOLI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 8.608.443-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 776.789.828-87 residente e domiciliada em Campinas/SP, levará a **LEILÃO PÚBLICO 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](http://www.lanceja.com.br), **no dia 18 de maio de 2022, às 10h00 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 1.186.030,87 (um milhão, cento e oitenta e seis mil e trinta reais e oitenta e sete centavos)**, o imóvel a seguir descrito com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário, constituído pelo Imóvel da **MATRÍCULA nº 12701 do 1º Oficial de registro de imóveis da Comarca de Campinas/SP**, cuja propriedade foi consolidada de acordo com o artigo 26, 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em nome do fiduciário ESPÓLIO DE UILSON FRANCO, já qualificado. **IMÓVEL:** Um prédio residencial situado a Rua Nazaré Paulista, nº 420 e seu respectivo terreno nº 16, resultante da unificação do lote “16” (remanescente – Matrícula 3343), e lote “17” (matricula 3344), da quadra “T”, do loteamento denominado “Jardim das Paineiras”, nesta cidade e 1º subdistrito, medindo: 26,00mts de frente para a Rua Nazaré Paulista; do lado direito mede 21,90 mts, confrontando com uma passagem para pedestres; do lado esquerdo, 27,30ms, confrontando com o lote 15; e nos fundos mede 30,00 mts. Confrontando com os lotes 14 e 15, e parte do lote 13, encerrando uma área total de 679,30 metros quadrados. **IMÓVEL – Av. 08** – Consta que no lote foi construído um prédio residencial que recebeu o nº 420, pela Rua Nazaré Paulista e o respectivo habite-se em 14 de outubro de 1983, para as seguintes áreas: Pavimento térreo com 240,40m², pavimento inferior com 50,90m² e piscina com 32,00m². Venda *Ad Corpus* e no estado em que se encontra física e documentalente; **ÔNUS – Av. 01** – Para constar que o imóvel está onerado por uma servidão de passagem de viela sanitária em favor da Municipalidade de Campinas; **Av. 16** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi CONSOLIDADA em nome do fiduciário Espólio de Uilson Franco, já qualificado. Obs: Caso o imóvel esteja ocupado a desocupação será por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

- **Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 25 de maio de 2022 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 e despesas de **R\$ 840.942,20 (oitocentos e quarenta mil, novecentos e quarenta e dois reais e vinte centavos)**, em conformidade com o artigo 27 e demais artigos da respectiva Lei Federal nº 9.514/97.

Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira ([www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

- Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, 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 importe de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante.

- Se o devedor fiduciante, 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.

- Condições para participação do Leilão online no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) para cumprir procedimentos e entrega de documentos prévios, cadastra-se ao site e solicitar HABILITAÇÃO antecipadamente ao leilão; 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 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, à vista, o valor total da arrematação e da comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação diretamente na conta corrente de titularidade da Leiloeira, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após expresso comunicado pela leiloeira acerca da efetiva arrematação, através de TED, PIX 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) 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;

Acrescecenta-se que a devedora fiduciante NADIA TRIMBOLI já foi certificada e notificada por edital publicado em 09, 10 e 11 de fevereiro de 2022 na internet (DSREI – [www.ediatisonline.org.br](http://www.ediatisonline.org.br)) para que pagasse os encargos vencidos decorrentes do contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária, objeto dos R.13 e R.14 da matrícula 12.701 do Cartório do Primeiro Registro de Imóveis de Campinas/SP, **tendo transcorrido o prazo de que o parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97 sem a purgação da mora.**

É 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, 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. É de responsabilidade do arrematante adotar todas as medidas necessárias, 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.

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. E ainda no caso da Credora Fiduciária incorrer 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.

Ocorrendo o cancelamento da referida 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 outras informações:  
(11) 4426.5064 - [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**

**CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES  
Leiloeira Oficial e Rural – JUCESP nº 661**