

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Lei Federal nº 9.514/97

CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, Leiloeira Oficial e Rural inscrita na JUCESP sob nº 661, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária FARIA ADVOGADOS E CONSULTORES DE EMPRESAS, sociedade de advogados registrada na OAB sob nº 3.751, seccional de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 02.024.033/0001-05, com sede na Rua Alegre, nº 470, 9º Andar, salas 901 e 902, em São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, por meio do Instrumento Público de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária (livro 79, página 289) e seu aditamento (livro 147, página 17), pelos devedores fiduciantes **RONALDO DORACIO**, brasileiro, casado, empreendedor, natural de São Paulo, RG nº 8.177.522-2 – SSP/SP, CPF sob nº 039.267.228-60, e **REGINA MARIA DE ARRUDA MENDES DORACIO**, brasileira, casada, empreendedora, natural de São Paulo, RG nº 10.440.208-8 – SSP/SP, CPF sob nº 065.455.108-19, conforme Instrumento Público de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em 21 de junho de 2013 e seu aditivo de 26/01/2023, levará a **LEILÃO PÚBLICO ONLINE**, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos e suas alterações, exclusivamente pelo site www.lanceja.com.br, **no dia 29 DE NOVEMBRO DE 2024, às 10h30 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 1.689.398,07 (um milhão, seiscentos e oitenta e nove mil, trezentos e noventa e oito reais e sete centavos)**, o imóvel a seguir descrito com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, do imóvel da **MATRÍCULA nº 81.786 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP, sendo: Apartamento nº 151, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO GAUDI" situado na Rua das Pitangueiras, nº 237**, nesta Cidade, contendo sala de estar com terraço e jardineira e sala de jantar com jardineiras conjugadas, hall de circulação, lavabo, escritório, 04 (quatro) dormitórios todos do tipo suite, sendo o dormitório 1 com banheiro e terraço privativos; os dormitórios 2 e 3 com banheiro privativos, com jardineira comum; e o dormitório 4 com banheiro e terraço privativos; copa/cozinha conjugadas, circulação de serviço, lavanderia e banheiro de empregada. Possui a área privativa de 296,1550m², área comum de divisão proporcional igual a 137,7665m² (nesta incluída a área de garagem), perfazendo uma área total construída de 433,9215m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,050000 ou 5,00%, ou ainda, 60,00m². Postando-se o observador na confluência da Rua das Pitangueiras com a Rua das Paineiras e olhando de frente para o Edifício, dita unidade confronta por este lado com área do condomínio (recuo do prédio em relação as referidas vias públicas) e com o poço do elevador social e hall social, do andar; pelo lado direito, confronta com área do condomínio (recuo do Edifício em relação ao lote nº 11 - prédios nºs. 269 e 279 da Rua das Pitangueiras); pelo lado esquerdo, também com a área do condomínio (recuo do prédio em relação a Rua das Paineiras); e, pelos fundos, com o poço do elevador de serviço e com o hall de serviço, do andar, e ainda com área do condomínio (recuo do Edifício em relação ao lote nº. 14 - prédio nº. 183 da Rua das Paineiras). O terreno onde se assenta o "EDIFÍCIO GAUDI" encerra uma área de 1.200,00m² e situa-se na Rua das Pitangueiras, esquina com a Rua das Paineiras, constituído pelos totes nºs. 12 e 13, da quadra nº. 12, do Bairro Operário, encontrando-se perfeitamente descrito e

caracterizado na Matrícula nº. 76.849, deste Registro. **R.05** – Para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi alienado fiduciariamente para FARIA ADVOGADOS E CONSULTORES DE EMPRESAS, sociedade de advogados registrada na OAB sob nº 3.751, seccional de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 02.024.033/0001-05, com sede na Rua Alegre, nº 470, 9º Andar, salas 901 e 902, em São Caetano do Sul, deste estado, que será pago na forma do título, com as condições nele constantes. **Av.06** para constar o Aditamento por instrumento público referente ao repactuação do valor da dívida. **Av. 07** – Para constar a consolidação da propriedade do imóvel da matrícula em favor de FARIA ADVOGADOS E CONSULTORES DE EMPRESAS. Cadastro Municipal nº 03.090.046. **Venda ad corpus** e no estado em que se encontra.

Observação: Através de pesquisa realizada atualizada até 31/10/2024, o imóvel possui débitos de Iptu, não inscritos e inscritos na Dívida Ativa, sendo os processos provenientes de ações de Execuções Fiscais movidas pela Prefeitura Municipal de Santo André, em face da devedora Regina Maria de Arruda Mendes Doracio, todos em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de Santo André a saber: 1513109-62.2021.8.26.0554, 1513109-62.2021.8.26.0554, 151310962.2021.8.26.0554, 1513109-62.2021.8.26.0554, 1505185-39.2017.8.26.0554, 1505185-39.2017.8.26.0554, 1505185-39.2017.8.26.0554.

- **Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 13 de dezembro de 2024 no mesmo horário e site www.lanceja.com.br do primeiro leilão, para a realização do SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da dívida atualizada e despesas de **R\$ 1.301.138,30 (um milhão, trezentos e um mil, cento e trinta e oito reais e trinta centavos)**, em conformidade com o artigo 27 e demais artigos da respectiva Lei Federal nº 9.514/97 e alterações.

Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira (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 para cumprir procedimentos e entrega de documentos prévios, cadastrar-se ao site e solicitar HABILITAÇÃO antecipadamente ao leilão.

- 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. Em caso de não ocorrer o pagamento do lance ofertado na data aprazada, ensejará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance;

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, averbações, entre outras que se fizer necessárias. Não poderá o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, ocupações pelos devedores ou terceiros, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação, contaminação de solo 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).

Imóvel livre de débitos até a data da arrematação, sendo que os débitos de tributos, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, foro, laudêmio, IPTU, a partir da data de arrematação, serão integralmente assumidos e transferidos ao arrematante.

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.

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 gravames 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 de Santo André, 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**

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