

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Lei Federal nº 9514/97 e Alterações

1º Leilão: 14/08/2025, às 14h00 – horário de Brasília

2º Leilão: 28/08/2025, às 14h00 – horário de Brasília

Cristiane Borguetti Moraes Lopes, Leiloeira Oficial, JUCESP nº 661, com escritório na Rua Laura, 138, Centro, Santo André/SP, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem, que levará a PÚBLICO LEILÃO, na modalidade ON-LINE, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, o imóvel a seguir descrito, objeto de alienação fiduciária em garantia, cuja propriedade foi consolidada em favor do Credor Fiduciário **RESIDENCIAL MILLA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ nº 13.555.936/0001-20 NIRE nº. 35225329441 seção de 11 de abril de 2011, cuja liquidante nomeada é **TATIANA PUGLIERI**, brasileira, natural de Bebedouro, nascida em 27 de julho de 1983, solteira, portadora da cédula de identidade RG SSP/SP nº. 33.578.006-4, inscrita no CPF nº. 303.685.308-17, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Aquisição de Direitos Creditórios datado de 22/03/2022, em decorrência do inadimplemento contratual dos Fiduciantes, **WELLIGTON GOMES DE MORAES**, brasileiro, casado, portador do RG nº 30.807.967-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 271.305.828-71 e sua esposa **ELISANGELA FERREIRA SANTIAGO DE MORAES**, brasileira, casada, portadora do RG nº 30.057.195-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 276.895.088-20, ambos residentes e domiciliados em Avaré/SP, em **PRIMEIRO LEILÃO** (data/horário acima), com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 695.812,87** (seiscentos noventa e cinco mil, oitocentos e doze reais e oitenta e sete centavos), o imóvel pertencente a **Matrícula nº 80.471**, registrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP, constituído pelo **APARTAMENTO Nº 46** do 4º andar do condomínio “TERRAÇOS AVARÉ”, situado em Avaré-SP, na Rua Espírito Santo nº 1.501; com área privativa principal de 111,6250 m²; área privativa acessória de 31,0500 m² (correspondente à vaga tripla nºs 121/122/123, do 2º subsolo); área comum divisão proporcional de 49,6019 m²; perfazendo uma área total de 192,2769 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal: 0,01170359 ou 1,170359%. Cadastro nº 4.023.023.024. R-01 Em 03 de janeiro de 2018. VENDA E COMPRA. Pela escritura de 30.09.2016 do 1º Tabelião de Notas de Avaré-SP (L.º 348, fls. 095/103), apresentada na forma de certidão datada de 23.10.2017, e ata retificativa de

10.11.2017, expedida pelo mesmo Tabelião (L° 356, fls. 39), a proprietária RESIDENCIAL MILLA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a WELLINGTON GOMES DE MORAES, RG n° 30.807.967-X-SSP/SP, CPF n° 271.305.828-71, contador, casado pelo regime da comunhão parcial de bens desde 18.12.2003, com ELISANGELA FERREIRA SANTIAGO DE MORAES, RG n° 30.057.195-1-SSP/SP, CPF n° 276.895.088-20, cirurgiã dentista, brasileiros, residentes e domiciliados em Avaré-SP, pelo preço de R\$ 434.278,91, sendo R\$ 125.278,91 a título de sinal e princípio de pagamento, e o saldo total e final de R\$ 309.000,00 garantido pela alienação fiduciária registrada sob n° 02 nesta matrícula. Protocolado sob n° 229.830 em 29.12.2017. **R-02** Em 03 de janeiro de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pela escritura mencionada no R-01, os proprietários WELLINGTON GOMES DE MORAES e sua mulher ELISANGELA FERREIRA SANTIAGO DE MORAES, qualificados no R-01, TRANSFERIRAM a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a RESIDENCIAL MILLA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Protocolado sob n° 229.830 em 29.12.2017. **Av-05** Pra constar: - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA) - Em 02 de março de 2021. Por Intimação de Alienação Fiduciária de 29 de outubro de 2020, requerimento de 18/02/2021, certidão expedida por este Ofício em 30/11/2020, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procede-se a esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal n° 9.514/97 em face os devedores fiduciantes WELLINGTON GOMES DE MORAES e sua mulher ELISANGELA FERREIRA SANTIAGO DE MORAES, já qualificados, sem que houvesse purgacao da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 405.076,53, na pessoa da credora fiduciária, RESIDENCIAL MILLA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9 514/97. Protocolado sob n° 246.326 em 14/10/2020, **IMÓVEL OCUPADO**. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Caso não haja licitante no primeiro leilão, fica desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO** (data e horário acima), com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 931.684,27** (novecentos e trinta e um reais, seiscentos oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos) – nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97). Há débitos municipais (IPTU) e despesas condominiais, atualização e pagamento por conta do adquirente. Última atualização IPTU exercício 2024 no valor de R\$ 3.878,48 (três mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos). Débitos de Condomínio atualizados até 05 de março/2024 no valor de R\$ 5.836,22

(cinco mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e dois centavos). Regularização de matrícula, transferência do bem e outros encargos por conta do arrematante.

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. Caso não haja 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).

Os débitos de tributos, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, IPTU, 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, Laudêmio, 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