



LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.070, gestor da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, São Paulo - SP, CEP 01311-300, ou ainda, pelo telefone (11) 3230-1126, *WhatsApp* (11) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 06.995.805/0001-07, com sede na Rua Antônio Lapa, nº 178, sala 701, 7º andar, Cambuí, Campinas/SP, CEP 13.025-240, representada por seu administrador sócio-gerente **RICARDO APARECIDO TESSER CARRATU**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade ("RG") nº 6.553.722-1 e inscrito no Cadastro de Pessoa Física ("CPF/MF") 035.060.348-04, com endereço comercial na sede da empresa, no qual figura como Devedor Fiduciante: **TAPPI INDUSTRIA E COMERCIO DE PLÁSTICOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 40.233.215/0001-77, com sede na Avenida Moema, nº 265, conjunto 74, Bairro Moema, São Paulo/SP, representada por seu sócio administrador, bem como devedor solidário e garantidor **GI-OVANNI GARBONI**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade ("RG") nº 80826320-6 e inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 077.329.887-87, residente e domiciliado a Rua Visconde de Uruguai, nº 226, apto 101, Valparaíso; e figurando como devedores solidários e garantidores: **DOMINGOS AU-RELIO EVANGELISTA**, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade ("RG") nº 09180853-5 e inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 006.684.167-42, e seu cônjuge **DENISE BELLOZI GALINDO EVANGELISTA**, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade ("RG") nº 07718164-2 e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 006.730.947-07, residentes e domiciliados a Rua Olavo Bilac, nº 380, Castelânea; **GUERRINO ANTONIO ANDREANI**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade ("RG") nº 80422608-2, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 077.872.947-87, e seu cônjuge **GRAZIELLA ANDRE-ANI**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade ("RG") nº 0944294, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 573.086.837-53, residentes e domiciliados a Rua Dr. Artur Tibau, nº 05, apto 806, Niterói/RJ, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **22 de junho de 2021, às 15 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior ao valor de cada imóvel, devidamente atualizado, conforme descrito nos lotes abaixo, com a propriedade consolidada em nome do Credor Fiduciário, constituído em consonância com o artigo 27, *caput* e §§ 1º ao 9º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, a propriedade dos bens imóveis Matriculados sob o nºs 4.951 e 4.974, ambos registrados perante o 2º Ofício de Justiça de Niterói – Registro de Imóveis (Propriedades Consolidadas, respectivamente, conforme Av. nº 07-4.951 e Av. nº 07-4.974), bem como dos imóveis matriculados sob os nºs 15.648 e 1042, registrados perante o Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 7º Ofício de Petrópolis/RJ (Propriedades Consolidadas, respectivamente, conforme Av. nº 11-15648 e Av. nº 19.1042), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 07 de julho de 2021**, no mesmo horário e forma, **para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor dos débitos correspondentes a cada imóvel descrito nos lotes abaixo.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.



O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, os imóveis outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir os imóveis preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.

O arrematante pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em 1º ou 2º leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 120 dias, contados da data de encerramento do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do valor do lance e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

01 – DOS IMÓVEIS:

LOTE 01 – Localização do Imóvel: R. General Andrade Neves, nº 317 – Edifício São Domingos - Apartamento 703, Niterói - RJ, CEP 24210-001- **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 703, com uma vaga de garagem indistintamente localizada na garagem do subsolo ou a descoberta, no nível do pilotis, do Edifício São Domingos, situado na rua General Andrade Neves, nº 317 e as correspondentes frações ideias de 0,0423 para o apartamento e 0,0065 para a vaga de garagem, do terreno assim descrito e caracterizado: terreno próprio, no 2º subdistrito do 1º distrito do município de Niterói, medindo no todo: 29,70m de largura na frente para a rua Professor Lara Vilela; 22,00m nos fundos, onde confronta com o imóvel nº 313 da rua General Andrade Neves com a qual faz esquina;



e pelo lado esquerdo em linha quebrada de 3 segmentos mede 19,20m mais 3,80m e mais 3,50m confrontando com o imóvel nº 105 da rua Professor Lara Vilela.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		147.112-7		
Matrícula Imobiliária nº		4.951	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 05	17/11/2014	Alienação Fiduciária	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA
Av. 07	26/08/2019	Consolidação da Propriedade	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA

VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO: R\$ 1.146.633,46 (Um milhão cento e quarenta e seis mil seiscientos e trinta e três Reais e quarenta e seis centavos).

VALOR DO DÉBITO: R\$ 663.045,19 (Seiscentos e sessenta e três mil e quarenta e cinco Reais e dezenove centavos).

OBS 01: Há débito tributário referente a Taxa de Vistoria Sanitária, correspondente ao montante de R\$ 549,84. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor do lance.

OBS 02: De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel expedida pela Prefeitura de Niterói/RJ, o imóvel possui uma área de 78m² privativa.

LOTE 02 – Localização do Imóvel: R. General Andrade Neves, nº 317 – Edifício São Domingos - Apartamento 702, Niterói - RJ, CEP 24210-001.- **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 702 do edifício São Domingos, com uma vaga indistintamente localizada na garagem do subsolo ou a descoberta, no nível do pilotis, na rua General Andrade Neves, nº 317 e frações de 0,0423 e 0,0065 do terreno próprio, no 2º subdistrito do 1º distrito do município de Niterói, medindo no seu todo: 29,70m de largura na frente para a rua Professor Lara Vilela; 22,00m nos fundos, onde confronta com o imóvel nº 313 da rua General Andrade Neves, por 23,00m de extensão pelo lado direito, confrontando com a rua General Andrade Neves com a qual faz esquina; e pelo lado esquerdo em linha quebrada de 3 segmentos mede 19,20m mais 3,80m e mais 3,50m, confrontando com o imóvel nº 105 da rua Professor Lara Vilela.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		147.111-9		
Matrícula Imobiliária nº		4.974	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	17/11/2014	Alienação Fiduciária	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA
Av. 08	26/08/2019	Consolidação da Propriedade	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA

VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO: R\$ 1.146.633,46 (Um milhão cento e quarenta e seis mil seiscientos e trinta e três Reais e quarenta e seis centavos).

VALOR DO DÉBITO: R\$ 663.045,19 (Seiscentos e sessenta e três mil e quarenta e cinco Reais e dezenove centavos).



OBS: De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel expedida pela Prefeitura de Niterói/RJ, o imóvel possui uma área de 78m² privativa.

LOTE 03 – Localização do Imóvel: Casa nº 380 situada a Rua Olavo Bilac, Castelânea – Petrópolis/RJ, CEP 25645-006 - **Descrição da Matrícula:** Casa nº 380 da rua Olavo Bilac, e bem assim o seu respectivo terreno formado pelo domínio útil do prazo de terras nº 2011-B-Resto. Do Quarteirão Siméria, dentro do perímetro urbano no 1º distrito, foreiro a Cia. Imobiliária de Petrópolis, com a superfície de 559,45m², medindo 20m, 93-36º30'04"NO de frente para a rua São Sebastião; 34m, 13-67º59'56"NE por um lado, onde confronta com a rua Olavo Bilac; 32m, 984-54º29'43"SO do outro lado confrontando com a subdivisão do prazo nº 2011; e, 12m,96-36º13'04"SE, pela linha dos fundos, onde confina com o prazo nº 2011-2.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	15648	Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição. Cartório do 7º Ofício de Petrópolis/RJ.

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	31/07/2014	Alienação Fiduciária	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA
Av. 11	27/05/2019	Consolidação da Propriedade	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA

VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO: R\$ 1.146.633,46 (Um milhão cento e quarenta e seis mil seiscientos e trinta e três Reais e quarenta e seis centavos).

VALOR DO DÉBITO: R\$ 1.898.768,65 (Um milhão oitocentos e noventa e oito mil setecentos e sessenta e oito reais e sessenta e cinco centavos).

LOTE 04 – Localização do Imóvel: Apartamento nº 303, do Bloco nº 2 do Edifício situado a Rua General Rondon nº 1006 A, Quitandinha – Petrópolis/RJ – CEP 25650-028 - **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 303, do Bloco nº 2, do Edifício na rua General Rondon nº 1006 A, e bem assim a correspondente Fração ideal de 0,028569983, do terreno onde está construído o mesmo edifício, formado pelo Domínio útil do Lote de terras nº 3, da quadra 75 do Bairro Quintandinho, dentro do perímetro urbano do 1º distrito, foreiro à Cia. Imobiliária de Petrópolis, com a superfície de 1,57m², 35, fazendo testada para a Avenida "A", onde mede 60m, 68-39º41'47"SW; aos fundos com a Estrada Rio Petrópolis, onde mede 14m, 40-44º07'32"NW e 16m52-40º39'30"NW; e, finalmente, do lado restante confronta com os lotes 1 e 2 onde mede 58m, 62-48º12'53"NE.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	1042	Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição. Cartório do 7º Ofício de Petrópolis/RJ.

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 11	31/07/2014	Alienação Fiduciária	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA
Av. 19	27/05/2019	Consolidação da Propriedade	-	Banicred Fomento Mercantil LTDA



VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO: R\$ 1.146.633,46 (Um milhão cento e quarenta e seis mil seiscientos e trinta e três Reais e quarenta e seis centavos).

VALOR DO DÉBITO: R\$ 318.942,10 (Trezentos e dezoito mil e novecentos e quarenta e dois Reais e dez centavos).

03 – O 1º Leilão será realizado **em 22 de junho de 2021, às 15 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior ao valor de avaliação atualizado de cada um dos imóveis descritos nos lotes acima. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o **dia 07 de julho de 2021, às 15 horas**, para realização do 2º (segundo) LEILÃO, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a ao valor do débito atualizado de cada um dos imóveis descritos nos lotes acima.

04 – O Leilão será conduzida pela Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, tendo como Gestor e Leiloeiro Oficial Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 1.070, exclusivamente pelo seu sítio eletrônico (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

05 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito.

06 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens leiloados. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo credor nos casos de adjudicação do bem e pelo devedor nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

07 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

08 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

09 - Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.



10 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como prestará assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

11 - O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

12 - Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo comitente. Havendo pendência documental declarada que impeça a formalização de referido documento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

13 - Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

14 - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, Cep: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (011) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - O(s) devedor(es) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) devedores adquirir sem concorrência de terceiros, os imóveis outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 06 de maio de 2021.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N° 1.070

COMITENTE
BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA,
CNPJ/MF° 06.995.805/0001-07