



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

RAFAEL CICOLIN, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 1.290, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.820.816/0001-73, com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Jardim Girassol, Americana/SP, CEP: 13465-630, representada por seus sócios **M POLITANO PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob nº 18.604.802/0001-76, com sede na Avenida Nove de Julho, nº 154, Jardim São Domingos, Americana/SP, CEP: 13471-140, na pessoa de seu representante legal **MARCOS MATIAS POLITANO**, brasileiro, casado, empresário e corretor de imóveis, portador da cédula de identidade (“RG”) sob o nº 9.328.055-5 SSP/SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob nº 004.876.638-02, com domicílio à Avenida Alcino Dell’Agnese, nº 120, Casa 60, Condomínio Altos da Represa, Americana/SP, CEP: 13474-260 e **CONSTRUTORA CONTATTO LTDA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob nº 00.611.729/0001-02, com sede na Avenida Nossa Senhora de Fatima nº 237, Vila Israel, Americana/SP, CEP: 13478-540, representada por seu administrador **MARCELO CONTATTO**, brasileiro, casado, empresário e corretor de imóveis, portador da cédula de identidade (“RG”) sob o nº 1.534.0386-X, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob nº 078.772.768-77, com domicílio à Rua dos Professores nº 119, Apto 11, Centro, Americana/SP, CEP: 13465-060, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel Urbano com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, datado em 25 de agosto de 2020, no qual figuram como Devedores Fiduciários: **WALTER JOSE BAEZA CERDA**, chileno, contador, portador de documento estrangeiro sob o nº Y047827-0 e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 135.652.708-61, em União Estável desde 09 de abril de 2020 com **ELISANGELA DE PAULA TAVECHIO**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade (“RG”) sob o nº 26.642.131-3 SSP/SP e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 260.070.418-32, residentes e domiciliados à Rua China, nº 64, Parque das Nações, Americana/SP, CEP: 13.470-191, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Euclides de Oliveira, Lote 04, Quadra 03, Loteamento Jardim Florença, Nova Odessa/SP, CEP: 13382-721 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno nº 04, da Quadra 03, de frente para a Avenida 1, do loteamento Jardim Florença, localizado no município de Nova Odessa/SP, com área total de 363,90 m², possuindo o perímetro a seguinte descrição: medindo 12,00m (doze metros), onde confronta com a referida via pública, do lado direito para quem olha de frente para o lote mede 30,34m (trinta metros e trinta e quatro centímetros), onde confronta com o lote nº 03, do lado esquerdo mede 30,31m (trinta metros e trinta e um centímetros), onde confronta com o lote nº 05, e finalmente no fundo mede 12,00m (doze metros), onde confronta com parte do lote nº 02 da Quadra 02 do Jardim Campo Belo.





DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	43.01519.0189.00	
Matrícula Imobiliária nº	17.269	Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	04/03/2021	Alienação Fiduciária	-	Loteamento Jardim Florença Spe Ltda
Av. 05	07/05/2024	Consolidação da propriedade	-	Loteamento Jardim Florença Spe Ltda

OBS. 01: Foi ajuizada Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores com Pedido de Antecipação de Tutela de Urgência (Processo nº 1000743-38.2024.8.26.0394), pelos Srs. Walter José Baeza Cerda e Elisangela de Paula Tavechio Bogre, ora Devedores Fiduciários, em face de Loteamento Jardim Florença Spe Ltda, ora Credora Fiduciária, visando a desistência do negócio jurídico firmado. Foi deferida a tutela de urgência para determinar a suspensão dos pagamentos das parcelas vencidas e vincendas relativas ao contrato (fls. 59/60). Em sentença, foi julgado improcedente o pedido formulado pela parte autora, revogando-se a tutela de urgência. Foi interposto recurso de apelação pelos devedores, o qual, se encontra pendente de julgamento.

OBS. 02: Há previsão contratual para atualização anual do valor de avaliação do imóvel pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM/FGV (Cláusula Quarta, 4.1.2 e 4.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária).

OBS. 03: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Débitos Condominiais/Taxas Associativas: Eventuais Débitos Condominiais e Taxas Associativas serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 156.477,00 (Jun/2020).

Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R\$ 224.416,00 (Fev/2024).

Valor da Dívida: R\$ 128.185,23 (Set/2024).

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 03 de dezembro de 2024, às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 224.416,00**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 18 de dezembro de 2024, às 14 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 128.185,23**. 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.





03 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Rafael Cicolin, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.290, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

04 – LANCES: 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.

05 – PAGAMENTO: 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 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão, acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97).

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado, não incluso no lance, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97. Tal valor será devido pelo Arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, e pelo devedor fiduciante 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, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Rafael Cicolin, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 – DA FRAUDE: 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, nos termos do item 07, a pagar a comissão sobre o 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.

09 – OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

10 – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, e havendo necessidade de requerimento judicial, será concedida a liminar para desocupação em até 60 dias, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.

11 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloadado até a data da arrematação, bem como





pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá todos os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e Arrematante.

12 – DÉBITOS DO IMÓVEL: O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive 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, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, além da manutenção, conservação, reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, bem como 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.

13 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, 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. 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.

14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Comitente. Havendo pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública (declarada pelo Tabelião de Notas ou pelo Oficial de Registro de imóveis mediante nota devolutiva), as partes poderão formalizar a transferência da posse, assumindo o Arrematante todos os deveres incidentes da posse e propriedade. Uma vez sobrevivendo solução documental, a Escritura Pública deverá ser lavrada no mesmo prazo informado, bem como deverá ser realizado o respectivo registro na matrícula imobiliária.

15 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: 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, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

16 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfa-leiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 – COMUNICAÇÃO DO LEILÃO: 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





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei (artigo 889, Parágrafo Único, CPC).

São Paulo, 22 de outubro de 2024.

RAFAEL CICOLIN
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.290



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

