

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

LAFONTE EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA, pessoa jurídica, devidamente cadastrado no CNPJ nº 34.244.222/0001-71, com sede na Rua Franca nº 358, sala 08, Bairro Jardim Paulista, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14090-250, neste ato representado por um de seus sócios proprietários Antonio Donizeti Blundi, brasileiro, solteiro, empresário, devidamente cadastrado no CPF nº 002.817.508-58 e RG nº 10.199.680-9 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Kamel Lian nº 50, casa 07, Residencial Panamby, Bairro Ribeirânia, CEP: 14096-552 na cidade de Ribeirão Preto/SP, aqui por diante denominado simplesmente **COMITENTE**, leva ao conhecimento dos interessados que, por intermédio do **LEILOEIRO OFICIAL Marcos Roberto Torres Matrícula 633** e da Empresa Gestora de Leilões **Marcos Roberto Torres Leiloeiro ME CNPJ nº 28.508.126/0001-90**, ambos com endereço a Rua Alice Além Saad, 855 Cj. 2305, Nova Ribeirânia, realizará LEILÃO PÚBLICO EXTRA-JUDICIAL para alienação dos bens imóveis, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, regendo-se o presente leilão pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos nº 21.981 de 19.10.32 e 22.427 de 01.02.33, bem como pela Lei 9.514/97 de 20/11/97 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

IMÓVEL: Um terreno urbano situado nesta cidade, com frente para a Rua E-7, constituído pelo lote n. 21, da quadra n. 102 do loteamento denominado Planalto Verde de forma regular, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 250,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote n. 20, do lado esquerdo com o lote n. 22, e fundos, com Sistema de Lazer, registrado sob a matrícula 44.941 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado São Paulo. Conforme Averbação 5: “é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que a antiga Rua E-7 denomina-se atualmente Rua Alexandre Setti, conforme certidão municipal arquivada neste Registro de Imóveis”. OBS.: consta no terreno construção não averbada em matrícula, sob nº 189 da referida rua anteriormente citada, conforme constatação in loco realizada pelo Leiloeiro. Cadastro Municipal nº 144528 na Prefeitura de Ribeirão Preto/SP.

Devedor(a) Mutuário(a): 3AB SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS – ME, inscrita no CNPJ nº 30.726.102/0001-50, estabelecida na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Avenida Maria de Jesus Condeixa nº600, sala 729, Anexo B, CEP 14091-240, no ato representado por seus sócios proprietários que seguem: José Augusto Lopes Baldin, brasileiro, casado no regime de separação total de bens, devidamente cadastrado no CPF nº 050.467.278-97 e RG nº 11.517.916-1 SSP/SP e Ana Paula de Menezes Baldin, brasileira, casada no regime de separação total de bens, devidamente cadastrado no CPF nº 122.394.468-97 e RG nº 20.573.990-8 SSP/SP ambos residentes e domiciliados na Rua Franca nº 743, Bairro Jardim Paulista, CEP: 14090-250 no Município e Comarca de Ribeirão Preto.

Garantidor Fiduciante: JOANAINA MARIA DE PAULA, brasileira, operadora de caixa, maior, solteira, devidamente cadastrada no CPF nº 002.894.026-11 e RG nº 7779986 SSP/MG, residente e domiciliada na Rua Niterói nº 551, apartamento 71, Torre 03, CEP: 14095-020, no Município e Comarca de Ribeirão Preto, representada por seu bastante procurador, conforme Procuração Pública registrada sobre o Livro 1267, Páginas 113 a 115 do 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, José Augusto Lopes Baldin, brasileiro, casado no regime de separação total de bens, devidamente cadastrado no CPF nº

050.467.278-97 e RG nº 11.517.916-1 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Franca nº 743, Bairro Jardim Paulista, CEP: 14090-250 no Município e Comarca de Ribeirão Preto.

2 - DO LOCAL E DATAS DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Os Leilões serão realizados através do Portal www.3torresleiloes.com.br, onde serão aceitos lances na modalidade online, nos dias **30 de Setembro de 2021 as 13:00h**, e não havendo licitante que ofereça preço maior ou igual ao lance mínimo estabelecido, será realizado o segundo leilão no dia **14 de Outubro de 2021 as 13:00h**.

3 - DOS PREÇOS MÍNIMOS E LANCES: Os valores utilizados para 1º e 2º leilão serão calculados com base no Contrato de Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Termo de Aditamento, firmados no Município de Ribeirão Preto com caráter de Escritura Pública, conforme R. 09 da matrícula 44.941, registrado no Primeiro Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

O lance mínimo para venda dos bens **será divulgado nos 10 dias que antecederem aos leilões**. Não havendo licitante por preço maior ou igual do primeiro leilão, dar-se a sequência ao segundo leilão.

Caso no segundo leilão o maior lance oferecido não atingir o mínimo estipulado considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o parágrafo 4º, conforme previsto na Lei de Alienação Fiduciária, artigo 27, parágrafo 5º. Nesta hipótese, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

O cadastro dos licitantes interessados em participar do leilão através da "internet", deverá ser feito no próprio "portal" www.3torresleiloes.com.br, com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário marcado para a realização do leilão.

Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo licitante as referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

Será observado o direito legal do devedor fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2º B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Havendo exercício do direito de preferência, caberá ao interessado a realização do cadastro em nosso site, bem como o comunicado do exercício do direito de preferência com antecedência mínima de 24 horas, através do e-mail atendimento@3torresleiloes.com.br.

Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

4 - DOS PAGAMENTOS NO ATO DO PREGÃO E FORMAS DE PAGAMENTO: O licitante deverá concorrer dos lances cientes que os pagamentos serão à vista. O arrematante pagará, no pregão, o valor do lance vencedor seguido da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o mesmo. O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado e será pago à vista.

Não ocorrerá devolução de comissão do leiloeiro, em caso de desistência do arrematante. Os pagamentos no ato far-se-ão em moeda nacional através de transferência de valores diretamente as contas indicadas pelo COMITENTE e LEILOEIRO.

5 - DA ATA DO LEILÃO E HOMOLOGAÇÃO: Serão expedidas nos pregões as Atas dos Leilões contendo todos os dados dos leilões bem como demais acontecimentos relevantes ou ainda a não ocorrência de lances para os bens, se for o caso. A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo Leiloeiro e é parte integrante das atas.

6 - DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: A iniciativa necessária à lavratura da escritura e todas as despesas, recolhimento do laudêmio incidente sobre a venda, quando houver, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc.

Todos os débitos pendentes do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento.

Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Comitente eventual diferença de valores.

O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Comitente/Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Comitente não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

7 – DA ESCRITURA PÚBLICA: Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, a Escritura Pública deverá ser realizada e assinada em até 90 (noventa) dias, devendo ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador que deverá apresentar ao Comitente no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 30 (trinta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, sob pena de ser cobrada do

Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

8 - DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO, CONFORME LEI 9.514/97 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do

art. 27 da citada lei, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis, que se encontrem ocupados pelos devedores fiduciantes ou terceiros, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Comitente de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Todas as providências e despesas necessárias para a desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante, inclusive no caso de ajuizamento de ação de imissão de posse dos imóveis arrematados na condição ocupados.

9 - DAS CONDIÇÕES E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS: Não reconhecerá o COMITENTE qualquer reclamação de terceiros com quem venham os arrematantes a transacionar os imóveis objetos do leilão.

Os imóveis serão vendidos em caráter “ad corpus” e no estado em que se encontram, sendo que as descrições mencionadas em editais, jornais e outros meios de divulgação, são meramente enunciativos e seguem descrição constante em registro imobiliário, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, 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.

10 – DA EVICÇÃO: Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **COMITENTE** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **COMITENTE** responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **Arrematante** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **Arrematante** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; das despesas relativas à formalização da escritura e registro; das despesas condominiais e tributos pagos pelo **Arrematante** relativos ao período anterior a arrematação; somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **Arrematante** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

Não é conferido ao **Arrematante** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **Arrematante** não poderá exercer o direito de retenção.

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. No caso de o arrematante desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, serão convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances, os quais serão consignados no auto de arrematação.

O COMITENTE prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda, por meio do LEILOEIRO e/ou demais REPRESENTANTES. Outras informações sobre o leilão também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro.

Pelo presente EDITAL ficam INTIMADOS, eventuais credores, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou c/ penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na referida Alienação Fiduciária, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis dados em garantia, das datas e horários dos leilões públicos; assim como os devedores, caso não seja possível sua intimação pessoal.

Ribeirão Preto, 16 de setembro de 2021.

LAFONTE EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA
CNPJ nº 34.244.222/0001-71

MARCOS ROBERTO TORRES LEILOEIRO ME
CNPJ: 28.508.126/0001-90

MARCOS ROBERTO TORRES
Leiloeiro Oficial Matrícula JUCESP 633

