



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, Capital/SP, Cep: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3382-1528, *WhatsApp* (011) 98513-2959, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária: **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, CEP 13.025-240, Campinas – SP; nos termos do Instrumento Particular, datado de 30/11/2012, no qual figura como Fiduciante: **SCA INDÚSTRIA DE MÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.552.170/0001-67, com sede na Rodovia RST 470,0 (S/N Km 220), na Cidade de Bento Gonçalves/RS; sendo os Intervenientes Garantidores: **CLAUDIO ANTONIO MANFROI**, brasileiro, casado, empresário, portador do CP/MF sob nº 312.011.300-00, residente e domiciliado em Bento Gonçalves/RS, na Travessa Sigismundo Henrique Dytz, nº 95, Vinosul, CEP 95701-508; **MARISTELA SCOTTON MANFROI**, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF/MF nº 480.625.610-20, residente e domiciliada em Bento Gonçalves/RS, na Travessa Sigismundo Henrique Dytz, nº 95, Vinosul, CEP 95701-508; **SERGIO MANFROI**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/MF nº 147.243.240-15, residente e domiciliado na Rua Dr. Agnaldo Silva Leal, nº 141, apto. 101, Cidade Alta – São Bento Gonçalves/RS, CEP 95700-358 e **IVETE LUCHESE MANFROI**, brasileira, casada empresária, portadora do CPF/MF sob nº 895.607.870-04, residente e domiciliada na Rua Dr. Agnaldo Silva Leal, nº 141, apto. 101, Cidade Alta – São Bento Gonçalves/RS, CEP 95700-358, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*Online*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **10 de abril de 2019, às 14 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil Reais)** o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, 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 do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 79305, perante o 13º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (Propriedade Consolidada conforme Av. nº 10 de 30/11/2018 da matrícula), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 25 de abril de 2019**, no mesmo horário e forma, **para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 3.475.893,25 (três milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e três Reais e vinte e cinco centavos)**.

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 art. 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, o imóvel 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 com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel 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 presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 120 dias, contados da data 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 - IMÓVEL:

Um prédio e terreno situados na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 404, no 20º subdistrito (Jardim América) desta cidade de São Paulo, medindo 8,70m de frente, por 47,00m da frente aos fundos, de um lado e 44,00m do outro lado, tendo nos fundos 9,95m, confrontando de um lado com o prédio nº 398, de propriedade de Mário Teixeira de Freitas, de outro lado, com o prédio 412, de propriedade de João Bueno da Costa, e nos fundos com propriedade de Melhoramentos Copuava Limitada, **objeto da matrícula nº 79305 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte: 013.050.0017-1.**

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ R\$ 3.640.000,00

VALOR DO DÉBITO: R\$ 3.475.893,25

02 – O 1ª Leilão será realizado em 10 de abril de 2019, às 14 horas, de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a R\$ \$ 3.640.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta mil Reais). Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o dia 25 de abril de 2019, às 14 horas, para realização do 2º (segundo) LEILÃO, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 3.475.893,25 (Três milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e três reais e vinte e cinco centavos).



03 – 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>.

04 - 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.

05 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens. 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 executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante 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, Banco Itaú, Agência 8495, C/C 19.177-0 (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

06 - 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 (Art. 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.

07 - 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.

08 - OBSERVAÇÃO: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, nos termos do art. 30 e parágrafo único, da lei 9.514/97.

09 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento do débitos tributários, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloadado 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.

10 - O COMPRADOR 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 o imóvel 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 COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

11 - Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR 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 VENDEDOR.

12 - Serão de responsabilidade do COMPRADOR 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 dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

13 - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, 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 VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, Cep: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3382-1528, *WhatsApp* (011) 98513-2959, 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.

15 - O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 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, o imóvel 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.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de março de 2019.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070

COMITENTE
BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA
CNPJ nº 06.995.805/0001-07