



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, 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: **COLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 07.245.660/0001-81, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.478, 20º andar, conjunto 2.004, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01451-001, representada por seu sócio gerente **DECIO CORDEIRO LEMOS**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob nº 122.817.438-53, nos termos do Contrato de Cédula de Crédito Bancário com Alienação Fiduciária em Garantia, datado em 25/06/2014, no qual figura como Devedor Fiduciante **ADIONATAN DE OLIVEIRA ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, projetista, portador da cédula de identidade ("RG") 47.477.767-4/SSP/BA e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 405.857.488-51, residente e domiciliado sito à Rua Harry Danhenberg, nº 502, Vila Carmosina, São Paulo/SP, CEP: 08270-010, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **22 de agosto de 2022, às 14 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 365.571,43 (trezentos e sessenta e cinco mil quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos)** o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário, constituído em consonância com o artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, a propriedade do bem imóvel Matriculado sob o Matrícula nº 127.550, registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Propriedade Consolidada em 29/06/2022, conforme Averbação de nº 04), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 06 de setembro de 2022**, no mesmo horário e forma, **para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 238.261,99 (duzentos e trinta e oito mil duzentos e sessenta e um Reais e noventa e nove 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 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, 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 entre os licitantes na disputa, 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, 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 60 (sessenta) 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 do imóvel arrematado, 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 - Localização do Imóvel: Rua Milton Antonio De Magalhaes Fiusa, nº 351, Lote 07-B, Quadra 09, Jardim Adriana, Guarulhos/SP, CEP: 07135-060 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa edificada sobre o terreno constituído de parte do Lote nº 07 (identificado pela Municipalidade como lote nº 07-B), da quadra nº 09, do loteamento denominado “Jardim Adriana”, situado no bairro dos Morros, perímetro urbano da Comarca de Guarulhos, que assim se descreve e caracteriza: mede 5,00 metros de frente para a Rua Milton Antonio de Magalhães Fiusa, 25,00 metros de frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 08-A; 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 07-A, nos fundos mede 5,00 metros, confrontando com o lote nº 15, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 125,00 m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		082.12.36.0084.00.000		
Matrícula Imobiliária nº		127.550		2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos
Informações da Matrícula Imobiliária				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	29/06/22	Consolidação da Propriedade	-	Cole Empreendimentos Imobiliários Ltda

OBS 01: O imóvel supra qualificado possui uma área total de 125,00m² (Certidão de Valor Venal).

OBS 02: Há previsão contratual para atualização do valor de avaliação do imóvel pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV (Cláusula 2.3 e Quadro Resumo 4B e do Contrato de Alienação Fiduciária).

OBS 03: As construções deverão ser regularizadas junto a Prefeitura Competente, de modo que será de responsabilidade do Arrematante providenciar o necessário para providenciar a devida regularização junto a Prefeitura e Cartório de Registro de imóveis competentes, bem como providenciar os demais atos correlacionados para dar publicidade à sua propriedade.



Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 169.503,81 (Jun/2014).

Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R\$ 365.571,42 (Jul/2022).

Valor do Dívida: R\$ 238.261,99 (Jul/2022).

Débitos Tributários: R\$ 8.923,87 (Jul/2022). Os débitos tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

02 – O 1º Leilão será realizado **em 22 de agosto de 2022, às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 365.571,43 (trezentos e sessenta e cinco mil quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos)**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o **dia 06 de setembro de 2022, às 14 horas**, para realização do 2º (segundo) LEILÃO, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 238.261,99 (duzentos e trinta e oito mil duzentos e sessenta e um Reais e noventa e nove centavos)**.

03 – O Leilão será conduzido 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 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 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, 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, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 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 (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.

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 - 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.



09 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloado até a data da arrematação, bem como disponibilizará toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

10 - 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, laudêmos, 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.

11 - 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 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - 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, 08 de julho de 2022.

COMITENTE

**COLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ-
RIOS LTDA**

CNPJ/MF nº 07.245.660/0001-81

LEILOEIRO OFICIAL

DAVI BORGES DE AQUINO

JUCESP N ° 1.070