



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

**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 Avenida Paulista, nº 2421, 1º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-300, telefone: (11) 3230-1126, WhatsApp: (11) 93207-1308, e-mail: [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), 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, CEP: 13465-630, Americana/SP, representada por seu sócio **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 Del'Agnese, nº 120, Casa 60, Condomínio Altos da Represa, CEP: 13474-260, Americana/SP, 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 22 de fevereiro de 2022, no qual figuram como Devedores Fiduciários: **LUIS CARLOS SANTAROSA**, brasileiro, mecânico, portador da cédula de identidade ("RG") sob o nº 19.703.877 SSP/SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 123.650.158-67, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **PATRICIA CORDEIRO SANTAROSA**, brasileira, empresaria, portadora da cédula de identidade ("RG") sob o nº 45.554.733-6 SSP/SP e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 320.034.728-78, ambos residentes e domiciliados sito à Jardim Castro Alves, nº 117, Centro, Americana/SP, CEP: 13465-480, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: [www.alfaleiloes.com](http://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 – IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Oito, s/n, Loteamento Jardim Florença, Lote 08, Quadra 21, Nova Odessa/SP, CEP: 13382-729 - **Descrição do Imóvel:** lote de terreno nº 08, da Quadra 21, de frente para a Rua 8, do Loteamento Jardim Florença, localizado no município e circunscrição imobiliária de Nova Odessa/SP, com área total de 300,00m<sup>2</sup>, possuindo o perímetro a seguinte descrição: medindo 12,00 m (doze metros), onde confronta com a referida via pública, do lado direito para quem olha de frente para o lote mede 25,00 m (vinte e cinco metros), onde confronta com o lote nº 07, do lado esquerdo mede 25,00 m (vinte e cinco metros), onde confronta com a Vela de Passagem 11, e finalmente no fundo mede 12,00 m (doze metros), onde confronta com o lote nº 09.

### Dados do Imóvel

|                          |                  |                                                   |
|--------------------------|------------------|---------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 43.01537.0125.00 |                                                   |
| Matrícula Imobiliária nº | 17.507           | Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP |

### Informações da Matrícula Imobiliária

| Registro | Data       | Ato                         | Processo/Origem | Beneficiário / Observações          |
|----------|------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| R. 03    | 24/03/2022 | Alienação Fiduciária        | -               | Loteamento Jardim Florença SPE Ltda |
| Av. 04   | 27/02/2023 | Consolidação da Propriedade | -               | Loteamento Jardim Florença SPE Ltda |



**OBS 01:** 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 4.2.3 do Contrato de Alienação Fiduciária).

**Débitos Tributários:** R\$ 2.063,48 (Mar/2023). 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\$ 141.592,50 (Fev/2022).

**Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado:** R\$ 149.939,77 (Nov/2022).

**Valor da Dívida:** R\$ 237.431,50 (Jan/2023).

**02** – O 1º Leilão será realizado **em 02 de maio de 2023, às 16 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com), com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 149.939,77 (cento e quarenta e nove mil novecentos e trinta e nove Reais e setenta e sete centavos)**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em dia 17 de maio de 2023, às 16 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 237.431,50 (duzentos e trinta e sete mil quatrocentos e trinta e um Reais e cinquenta centavos)**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

**03** – 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](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

**04** – O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa.

**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 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** – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado, 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, 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: 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** – Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, podendo responder ainda por 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.

**09** – 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** – 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** – 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** – 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/regulalizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

**13** – 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 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** – 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.



**15** – 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 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](mailto:contato@alfaleiloes.com). A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfa-leiloes.com](http://www.alfa-leiloes.com).

**17** – 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.

**18** – 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, 20 de março de 2023.

---

**LEILOEIRO OFICIAL**  
**RAFAEL CICOLIN**  
**JUCESP N ° 1.290**