



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: **BARROCO INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS CONSTRUTIVOS LTDA**, (Comitente), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 54.458.450/0001-51, com sede na Rua Amorim Diniz, nº 106, Jardim Jaú – São Paulo/SP, CEP: 03730-040, neste ato representada por sua sócia e sua administradora não-sócia, nos termos da Cláusula 7ª, Parágrafo 2º do Contrato Social, quais sejam: **RITA DE CÁSSIA FEITOSA NAKAMOTO**, portadora da cédula de identidade ("RG") nº 15.675.241-4/SSP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 047.966.638-51, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 281.162, residente e domiciliada na Capital de São Paulo, na Rua Teixeira de Melo, 127, apto 72-A; e por sua administradora não-sócia **ADELINA MATARAZZO MORTARI**, brasileira, viúva, autônoma, portadora da cédula de identidade ("RG") nº 7.412.197/SSP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 134.909.188-00, residente e domiciliada na Capital de São Paulo, à Rua Dr. Ismael Dias, nº 307, Penha, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, datada de 10/04/2018, firmada perante o 2º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no qual figura como outorgados compradores e devedores fiduciários: **JORGE DE SOUZA MORAIS JUNIOR**, brasileiro, economista, portador da Cédula de Identidade ("RG") nº 11.524.321/SSP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 010.139.298-29, e sua mulher **SOLANGE SATOMI KOGACHI**, brasileira, empresária, portador da Cédula de Identidade ("RG") nº 10.939.370-3/SSP inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 013.657.968-09, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua da Meação, nº 224, apto 12, Vila Regente Feijó, CEP: 03335-045, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **25 de outubro de 2021, às 13 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 470.879,00 (Quatrocentos e setenta mil, oitocentos e setenta e nove Reais)**, 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 nº 285.762, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo (Propriedade Consolidada conforme Averbação de nº 07 de 31/08/2021), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 09 de novembro de 2021**, no mesmo horário e forma, **para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 563.422,05 (Quinhentos sessenta e três mil quatrocentos e vinte e dois Reais 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 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, 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.

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 os imóveis 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 30 (trinta) 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 – Localização do Imóvel: Rua São Constâncio, nº 380, Apto 63, Residencial Barceloneta, Vila Mafra, São Paulo/SP, CEP: 03414-010 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 63, localizado no 6º andar do edifício denominado Residencial Barceloneta, situado na Rua São Constâncio, nº 380, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, contendo: área privativa real de 84,150m²; área comum real de 85,635m² (onde se inclui a área correspondente a duas vagas na garagem coletiva); perfazendo a área total real de 169,785m²; correspondendo uma fração ideal de 1,831% no todo.

			Dados do Imóvel	
Contribuinte Municipal nº			055.190.0231-2	
Matrícula Imobiliária nº			285.762	9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	15/07/19	Alienação Fiduciária	-	Barroco Incorporações e Serviços Construtivos LTDA
Av. 07	31/08/21	Consolidação da Propriedade	-	Barroco Incorporações e Serviços Construtivos LTDA



VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 470.879,00 (Quatrocentos e setenta mil, oitocentos e setenta e nove Reais).

VALOR DO DÉBITO: R\$ 563.422,05 (Quinhentos sessenta e três mil quatrocentos e vinte e dois Reais e cinco centavos).

OBS 01: O valor de 1º Leilão fora inserido com base no artigo 24, parágrafo único, da Lei 9.514/97, haja vista que o valor de avaliação previsto na Escritura Pública de Alienação Fiduciária para fins de primeiro Leilão é inferior ao valor venal de referência para cálculo do ITBI da prefeitura competente.

02 – O 1º Leilão será realizado **em 25 de outubro de 2021, às 13 horas**, de modo eletrônico (*Online*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 470.879,00 (Quatrocentos e setenta mil, oitocentos e setenta e nove Reais)**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o **dia 09 de novembro de 2021, às 13 horas**, para realização do 2º (segundo) Leilão, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 563.422,05 (Quinhentos sessenta e três mil quatrocentos e vinte e dois Reais e cinco 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 executado 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 leiloadado até o momento da consolidação da propriedade, 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/regulalizações 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 30 (trinta) 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

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 outubro de 2021.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070

COMITENTE
BARROCO INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS
CONSTRUTIVOS LTDA
CNPJ/MF nº 54.458.450/0001-51