

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 2004, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, neste ato representada por seu **EDUARDO FELIPE MIGUEL SANTOS**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 43.843.093-1, do CPF/MF nº 350.850.518-90 e OAB/SP nº 288.205, nos termos da Procuração Pública datada de 22/05/2019, firmada perante o 3º Tabelião de Notas de Guarulhos/SP, no qual figura como Devedor Fiduciante: **EDSON ANDRÉ SOARES**, brasileiro, viúvo, policial militar aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 8.420.570-2 e do CPF/MF nº 027.217.238-39, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **29 de abril de 2021, às 15 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 335.350,30 (Trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta Reais e trinta centavos)** o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da empresa, 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 136.842, registrada perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP (Propriedade Consolidada conforme Av. 04 de 30.03.2021 da Matrícula nº 136.842), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 14 de maio de 2021**, no mesmo horário e forma, **para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 172.180,72 (cento e setenta e dois mil, cento e oitenta Reais e setenta e dois 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 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 – Localização do Imóvel: Rua João Cattani, Lote 38 B, Quadra 14, Jardim Adriana - CEP - 07135-110 - **Descrição da Matrícula:** Um terreno, constituído de parte do lote nº 38 (designado pela Municipalidade local, como lote 38-B), da quadra 14, do loteamento denominado "Jardim Adriana", situado no bairro dos Morros, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, medindo 5,00m. (cinco metros) de frente para a Rua João Cattani; por 25,00m. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 39-A; 25,00m (vinte e cinco metros) do lado esquerdo, confrontando com o lote 38-A; nos fundos mede 5,00 (cinco metro), confrontando com o lote 14-A, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 125,00m² (centro e vinte e cinco metros quadrados).

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	082.12.49.0457.00.000	
Matrícula Imobiliária nº	136.842	2º Oficial de Registro de Imóveis, títulos e documentos e civil de pessoa jurídica da Comarca de Guarulhos/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	15/04/2015	Propriedade Fiduciária	-	Cole Empreendimentos Imobiliários LTDA
Av. 04	30/03/2021	Consolidação da Propriedade	-	Cole Empreendimentos Imobiliários LTDA

VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO: R\$ 335.350,30 (Trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta Reais e trinta centavos)

VALOR DO DÉBITO: R\$ 172.180,72 (Cento e setenta e dois mil cento e oitenta Reais e setenta e dois Centavos).



03 – O 1º Leilão será realizado **em 29 de abril de 2021, às 15 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 335.350,30 (Trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta Reais e trinta centavos)**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o **dia 14 de maio de 2021, às 15 horas**, para realização do 2º (segundo) LEILÃO, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 172.180,72 (cento e setenta e dois mil cento e oitenta Reais e setenta e dois centavos)**.

04 – 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>.

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 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, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Sicred, Agência 0726, C/C 35393-3 (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

07 - 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.

08 - 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.

09 - 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.

10 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos 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.



11 - 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, 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 Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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.

16 - 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.

17 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

São Paulo, 14 de abril de 2021.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070



COMITENTE
COLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
CNPJ nº 07.245.660/0001-8