



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 1.070, representante legal 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, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **A&A GESTÃO PATRIMONIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.014.580/0001-55, com sede na Rua Doutor Luiz Alberto Vieira dos Santos, nº 18, Vila Santista, Atibaia/SP, CEP: 12941-030, nos termos do Contrato de Empreitada Global com Preço Máximo Garantido e Outras Avenças, datado em 10 de fevereiro de 2022, bem como do aditivo datado em 27 de dezembro de 2022, no qual figura como Devedor Fiduciante: **V.Y. ANDO CONSTRUÇÕES METÁLICAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 25.350.090/0001-71, com sede à Rua Inosuke Ando, nº 99, Guaxinduva, Atibaia/SP, CEP: 12495-751, e-mail: andoes-truturas@ando.com.br, no qual figura como Intervenientes Garantidores: **CASSIO HITSUO ANDO**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 363.027.318-10 e **VITOR YUKIO ANDO**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 398.478.318-31, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **RENATA ESPÓSITO ANDO**, brasileira, arquiteta, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 431.466.978-07, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: 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 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Inosuke Ando, nº 99, Lote 01, Quadra B1, Bairro Guaxinduv, Atibaia/SP, CEP: 12945-751 - **Descrição do Imóvel:** Lote de terreno sob nº 1, desdobrado da área B-1, originada do seccionamento da área II, remanescente da gleba B que correspondia ao remanescente da gleba 2, desmembrada da antiga Fazenda Guaxinduva, no Bairro de Guaxinduva, zona urbana do município e comarca de Atibaia, encerrando a área total de 1.242,54m², medindo linearmente no seu todo, 29,50m de frente para a Estrada Municipal; 15,23m, em curva na confluência dessa Estrada com a Rua 1; 25,50m de frente para a Rua 1; 28,50m nos fundos confrontando com terras de Kizo Higashi e 39,50m do lado direito confrontando com o lote 2.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		20.001.000.00-0091372		
Matrícula Imobiliária nº		38.744	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP	
Informações da Matrícula Imobiliária				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 13	01/02/2023	Alienação Fiduciária	-	A&A Gestão Patrimonial Ltda
Av. 14	23/10/2023	Consolidação da Propriedade	-	A&A Gestão Patrimonial Ltda

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Nami Ando, s/nº, Lote 02, Quadra B1, Guaxinduva, Atibaia/SP, CEP: 12945-752 - **Descrição do Imóvel:** Lote de terreno sob nº 2, desdobrado da área B-1, originada do seccionamento da área II, remanescente da gleba B, que correspondia ao remanescente da gleba



2, desmembrada da antiga Fazenda Guaxinduva, no Bairro do Guaxinduva, zona urbana do município e comarca de Atibaia, encerrando a área total de 1.106m², medindo linearmente no seu todo, 28m de frente para a Rua hum; igual medida nos fundos confrontando com terras de Kizo Higashi; por 39,50m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 3 e do lado esquerdo com o lote 1.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		20.001.000.00-0092571		
Matrícula Imobiliária nº		38.745	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP	
Informações da Matrícula Imobiliária				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 16	01/02/2023	Alienação Fiduciária	-	A&A Gestão Patrimonial Ltda
Av. 17	23/10/2023	Consolidação da Propriedade	-	A&A Gestão Patrimonial Ltda

Lote 03 - Localização do Imóvel: Rua Nami Ando, s/nº, Lote 03, Quadra B1, Guaxinduva, Atibaia/SP, CEP: 12945-752 - **Descrição do Imóvel:** Lote de terreno sob nº 3, desdobrado da área B-1, originada do seccionamento da área II, remanescente da gleba B, que correspondia ao remanescente da gleba 2 desmembrada da antiga Fazenda Guaxinduva, no Bairro de Guaxinduva, zona urbana do município e comarca de Atibaia, com a área total de 1.106m², medindo linearmente no seu todo, 26,50m em reta mais 1,50m em curva de frente para a Rua 1; 28m nos fundos confrontando com terras de Kizo Higashi; por 39,50m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 2.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		20.001.000.00-0006667		
Matrícula Imobiliária nº		38.746	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP	
Informações da Matrícula Imobiliária				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 12	01/02/2023	Alienação Fiduciária	-	A&A Gestão Patrimonial Ltda
Av. 13	23/10/2023	Consolidação da Propriedade	-	A&A Gestão Patrimonial Ltda

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Há previsão contratual para atualização mensal do valor de avaliação do imóvel pelo Índice Geral de Preços do Mercado – INPC/IBGE (Cláusula segunda, 8.11 e 9.10.1 do Aditivo ao Contrato de Empreitada Global com Preço Máximo Garantido e Outras Avenças).

OBS 02: Os lotes foram unificados para construção de um prédio comercial com aproximadamente 1.548,16m² de área construída. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Débitos Tributários: R\$ 12.174,24 (Nov/2023). Os Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário com o produto da arrematação.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 1.200.000,00 (Dez/2022).

Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R\$ 1.244.971,63 (Nov/2023).



Valor da Dívida: R\$ 1.268.475,46 (Nov/2023).

02 – O 1º Leilão será realizado **em 04 de janeiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.244.971,63**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em dia 19 de janeiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.268.475,46**. 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.

03 – O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (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, 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 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado, não incluso no lance, 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: 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).

08 – Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação, pois a obrigação é irretratável e irrevogável de aquisição dos bens contemplados por esse Edital. 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 6% (seis 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 – 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 no presente edital (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

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/regularizações 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 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.

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 que impeça a lavratura da Escritura Pública (declarada pelo Tabelião de Notas ou pelo Oficial de Registro de imóveis mediante nota devolutiva), as partes poderão formalizar a transferência da posse, assumindo o Arrematante todos os deveres incidentes da posse e propriedade. Uma vez sobrevindo solução documental, a Escritura Pública deverá ser lavrada no mesmo prazo informado, bem como deverá ser realizado o respectivo registro na matrícula imobiliária.

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. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: 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, 29 de novembro de 2023.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070